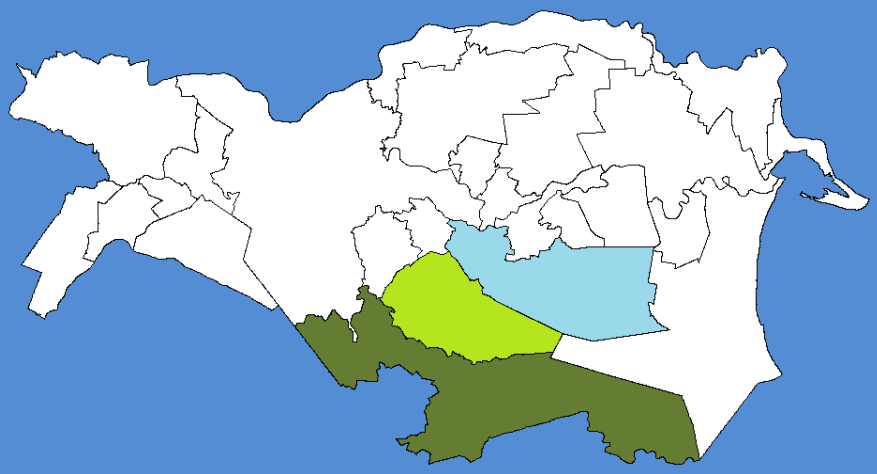
Unione dei Comuni
Valli e Delizie
ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE



RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
(L.R. 20/2000)

VERSIONE COORDINATA

Allegato alla delibera di Consiglio Unione Valli e Delizie n. 9 del 05.03.2019 "APPROVAZIONE Variante 2018 RUE Unione"

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

Variante 2018

APPROVAZIONE dei RUE dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*
Sindaco di Migliarino *Sabina Mucchi*
Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*
Sindaco di Portomaggiore *Gian Paolo Barbieri*
Sindaco di Voghiera *Claudio Fioresi*

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento generale
arch. Natascia Frasson - responsabile dell'Ufficio di Piano Intercomunale

Ufficio di Piano
Comune di Argenta - *arch. Natascia Frasson, arch. Leonardo Monticelli*
collaboratori - *dr.ssa Nadia Caucci, geom. Paolo Orlandi*
Comune di Migliarino - *arch. Antonio Molossi*
Comune di Ostellato - *geom. Claudia Benini*
Comune di Portomaggiore - *ing. Luisa Cesari, geom. Gabriella Romagnoli*
Comune di Voghiera - *arch. Marco Zanoni*
collaboratori - *geom. Massimo Nanetti*

Consulente responsabile del presente elaborato: TECNICOOP
arch. Rudi Fallaci - arch. Franco Tinti
dott. agr. Fabio Tunioli
dott. Paolo Trevisani
arch. Barbara Marangoni - arch. Filippo Boschi
cartografia - Andrea Franceschini

ADEGUAMENTO DEI RUE ALLA LR. 15/2013

Unione dei Comuni Valli e Delizie ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*
Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*
Sindaco di Portomaggiore *Nicola Minarelli*

Coordinamento generale
ing. Luisa Cesari

Elaborazione a cura:
geom. Claudia Benini - geom. Gabriella Romagnoli

ADEGUAMENTO DEI RUE ALLA D.G.R. 922/2017

Unione dei Comuni Valli e Delizie ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*
Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*
Sindaco di Portomaggiore *Nicola Minarelli*

Coordinamento generale
ing. Luisa Cesari

Elaborazione a cura:
geom. Claudia Benini - geom. Gabriella Romagnoli

VARIANTE 2018 – RUE UNITARIO

Unione dei Comuni Valli e Delizie ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*
Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*
Sindaco di Portomaggiore *Nicola Minarelli*

Coordinamento generale
ing. Luisa Cesari

Elaborazione a cura:
geom. Claudia Benini - geom. Gabriella Romagnoli

Unione dei Comuni
Valli e Delizie
ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

RUE

Comuni di
Argenta – Ostellato – Portomaggiore

Variante 2018

ADEGUAMENTO LR 15/2013
Elaborazione a cura del Settore "*Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente*"
dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie

File	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
		Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
RUE-Argenta_ADEGUAMENTO_LR-15-2013 RUE- Ostellato_ADEGUAMENTO_LR-15-2013 RUE-Portomaggiore_ADEGUAMENTO_LR-15-2013	Per approvazione	17.11.14	CB GR	10.12.14	CB GR	10.12.14	LC

ADEGUAMENTO D.G.R. 922/2017
Elaborazione a cura del Settore "*Programmazione Territoriale*"
dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie

File	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
		Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
RUE-Argenta_ADEGUAMENTO_2017 RUE- Ostellato_ADEGUAMENTO_2017 RUE-Portomaggiore_ADEGUAMENTO_2017	Per approvazione	19.12.17	CB GR	21.12.17	CB GR	21.12.17	LC

VARIANTE 2018 – RUE UNITARIO
Elaborazione a cura del Settore "*Programmazione Territoriale*"
dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie

File	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
		Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
RUE—unitario_VAR-2018_COORD_ADO	Per adozione	14.11.18	CB GR	15.11.18	CB GR	20.11.18	LC
RUE-unitario_VAR-2018_COORD_APP	Per approvazione	14.02.19	CB GR	14.02.19	CB GR	18.02.19	LC

TAVOLA DI CORRISPONDENZA

di cui all'Art. 2 comma 2 lett. b) dell'allegato alla Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28.06.2017
"ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO PER LA SEMPLIFICAZIONE E L'UNIFORMAZIONE IN MATERIA EDILIZIA"

PARTE PRIMA
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO	CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Capo I **Definizioni Tecniche Uniformi** (Allegato II D.G.R. 922/2017)	– ART. I.6 - Definizioni di termini e parametri edilizi – ART. I.7 - Definizioni di termini e parametri urbanistici – ART. I.8 - Definizioni relative al territorio rurale	10 19 20
Capo II **Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**	– TITOLO I.II – Tipi di intervento – TITOLO I.III – Definizione degli usi del territorio	23 27
Capo III **Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia** (Allegato III D.G.R. 922/2017):	----	--
c.1. - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi.	– TITOLO IV.I – Attività edilizia libera – TITOLO IV.III – Titoli abilitativi – TITOLO IV.IV – Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) – TITOLO IV.V – Permesso di Costruire – TITOLO IV.VI – Disposizioni varie	173 175 177 178 181
c.2. - Requisiti generali delle opere edilizie, relativi a:		
c.2.1. - Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini.	– ART. I.6 - Definizioni di termini e parametri edilizi – PARTE TERZA COMUNE DI ARGENTA- Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC – PARTE TERZA COMUNE DI OSTELLATO - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC – PARTE TERZA COMUNE DI PORTOMAGGIORE - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC	10 63 100 135
c.2.2. - Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo).	– TITOLO II.II – Infrastrutture per la mobilità – TITOLO II.III – Reti e impianti tecnologici – TITOLO II.IV – Cimiteri – TITOLO VI.I – Tutela dell'ambiente	52 59 62 197
c.2.3. - Servitù militari;.	----	--
c.2.4. - Accessi stradali.	– TITOLO II.II – Infrastrutture per la mobilità	52
c.2.5. - Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante.	----	--
c.2.6. - Siti contaminati.	----	--
c.3. - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale.	– TITOLO I.VI – Norme sovraordinate di tutela dell'ambiente e dell'identità storico culturale del territorio – TITOLO III.I (Argenta) – Centri storici ed immobili tutelati esterni ai centri storici – TITOLO III.I (Ostellato) – Centri storici ed immobili tutelati esterni ai centri storici – TITOLO III.I (Portomaggiore) – Centri storici ed immobili tutelati esterni ai centri storici	40 63 100 135

	– ART. III.18 (Argenta)– Territorio rurale - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati – ART. III.18 (Ostellato)– Territorio rurale - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati – ART. III.18 (Portomaggiore)– Territorio rurale - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati – ART. IV.26 - Autorizzazione paesaggistica – ART. V.4 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici – Allegato E del RUE - Schede di rilievo degli edifici di valore storico testimoniale (ARGENTA) – Allegato E del RUE - Schede di rilievo degli edifici di valore storico testimoniale (OSTELLATO) – Allegato E del RUE - Schede di rilievo degli edifici di valore storico testimoniale (PORTOMAGGIORE) – -Allegato F del RUE - Schede di rilievo degli edifici di valore storico architettonico e storico testimoniale nel centro urbano di Portomaggiore (PORTOMAGGIORE)	86 120 157 181 193
c.4. - Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.	– PARTE SETTIMA - Requisiti tecnici delle opere edilizie – Allegato A del RUE - Requisiti prestazionali degli edifici (ARGENTA) – Allegato A del RUE - Requisiti prestazionali degli edifici (OSTELLATO) – Allegato A del RUE - Requisiti prestazionali degli edifici (PORTOMAGGIORE)	217
Capo IV **Modulistica edilizia unificata** (Allegato IV D.G.R. 922/2017)	– ART. VIII.4 - Modelli di riferimento e fac-simili	218

PARTE SECONDA
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale	– ART. I. 35 – Sportello Unico dell'edilizia (SUE) – TITOLO I.IV – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	39 37
Art.2	Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.	---	--
Art.3	Le modalità di coordinamento con il SUAP. (*É prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico, ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio*).	---	--

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.	– ART. IV.24 - Diritto di accesso e richiesta di riesame	181
Art.2	Certificato di destinazione urbanistica.	----	--
Art.3	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.	----	--
Art.4	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.	– ART. V.11 - Dichiarazione di inagibilità / usabilità / inabitabilità	195
Art.5	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.	– Allegato C del RUE - Criteri di indirizzo per la determinazione del contributo di costruzione	--
Art.6	Pareri preventivi.	– TITOLO IV.II – Pareri preventivi facoltativi e obbligatori	174
Art.7	Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.	– ART. IV.1 – comma 3 lett. a) b) c) – Attività edilizia libera	173
Art.8	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.	----	--
Art.9	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.	----	--
Art.10	Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.	----	--

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.	– TITOLO V.I – Esecuzione dei lavori	192
Art.2	Comunicazioni di fine lavori.	– TITOLO V.II – Conclusione dei lavori – TITOLO V.III – Controlli	195 196
Art.3	Occupazione di suolo pubblico.	– ART. V.3 comma 8 - Conduzione del cantiere	193
Art.4	Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.	----	--

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Principi generali dell'esecuzione dei lavori.	– ART. V.3 comma 8 - Conduzione del cantiere – ART. V.4 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici – ART. VI.32 - Attrezzature di cantiere – ART. VI.34 - Impalcature e ponteggi	193 193 212 212
Art.2	Punti fissi di linea e di livello.		
Art.3	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.		
Art.4	Cartelli di cantiere.		
Art.5	Criteri da osservare per scavi e demolizioni.		
Art.6	Misure di cantiere e eventuali tolleranze.		
Art.7	Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.		

Art.8	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.		
Art.9	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.		

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.	– PARTE SETTIMA - Requisiti tecnici delle opere edilizie – Allegato A del RUE - Requisiti prestazionali degli edifici	217
Art.2	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.		
Art.3	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.	-----	--
Art.4	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.	– Allegato C del RUE - Criteri di indirizzo per la determinazione del contributo di costruzione	--
Art.5	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.	-----	--
Art.6	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.	-----	--
Art.7	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").	-----	--
Art.8	Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	-----	--

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Strade.	– TITOLO II.II – Infrastrutture per la mobilità – ART. VI.37 - Requisiti essenziali delle pavimentazioni sul suolo	52 214
Art.2	Portici.	-----	--
Art.3	Piste ciclabili.	– ART. II.15 - Percorsi pedonali e piste ciclabili	56
Art.4	Aree per parcheggio.	– ART. II.3 - Articolazione dei parcheggi – ART. II.4- Requisiti tipologici dei parcheggi – ART. II.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3) – ART. II.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità di dotazioni – ART. II.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - caratteristiche e localizzazione	43 44 45 47 50

Art.5	Piazze e aree pedonalizzate.	– ART. VI.37 - Requisiti essenziali delle pavimentazioni sul suolo – ART. VI.38 - Sagrati e aree speciali	214 214
Art.6	Passaggi pedonali e marciapiedi.	– ART. II.15 - Percorsi pedonali e piste ciclabili – ART. II.16 - Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico	56 57
Art.7	Passi carrai ed uscite per autorimesse.	– ART.VI.26 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse ed accessi – ART. VI.27 - Percorsi carrabili, pedonali e i cortili	209 210
Art.8	Chioschi/dehors su suolo pubblico.	– ART. VI.30 - Chioschi ed edicole	211
Art.9	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato.		
Art.10	Recinzioni.	– ART. VI.25 - Recinzioni e muri di cinta	208
Art.11	Numerazione civica.	– ART. VI.20 - Numerazione civica	205

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Aree verdi.	– ART. III.4 (Argenta) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Ostellato) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Portomaggiore) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – TITOLO VI.II – Salvaguardia e formazione del verde – Allegato D del RUE - Regolamentazione del verde pubblico e privato	68 105 140 199
Art.2	Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.		
Art.3	Orti urbani.		
Art.4	Parchi e percorsi in territorio rurale.		
Art.5	Sentieri.		
Art.6	Tutela del suolo e del sottosuolo.		

(É prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore, ove ***possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).***

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Approvvigionamento idrico.	-----	--
Art.2	Depurazione e smaltimento delle acque.	– ART. VI.1 - Regolamentazione delle acque reflue – ART. VI.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	197 197
Art.3	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.	-----	--
Art.4	Distribuzione dell'energia elettrica.	-----	--
Art.5	Distribuzione del gas.	-----	--
Art.6	Ricarica dei veicoli elettrici.	-----	--
Art.7	Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.	– ART. III.23 TERRITORIO RURALE (Argenta) - impianti di produzione energetica e impianti per l'ambiente – ART. III.23 TERRITORIO RURALE (Ostellato) - impianti di produzione energetica e impianti per l'ambiente – ART. III.23 TERRITORIO RURALE (Portomaggiore) - impianti di produzione energetica e impianti per l'ambiente	91 125 163
Art.8	Telecomunicazioni.	-----	--

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.	– ART. III.4 (Argenta) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Ostellato) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Portomaggiore) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – TITOLO VI.III – Qualità formale e compositiva degli edifici e degli insediamenti – TITOLO VI.IV – Prescrizioni varie	68 105 140 201 204
Art.2	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.	– ART. III.4 (Argenta) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Ostellato) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Portomaggiore) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – TITOLO VI.III – Qualità formale e compositiva degli edifici e degli insediamenti	68 105 140 201
Art.3	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.	– ART. III.4 (Argenta) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Ostellato) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Portomaggiore) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. VI.8 - Manutenzione decoro e sicurezza delle costruzioni	68 105 140 201
Art.4	Allineamenti.	– PARTE TERZA COMUNE DI ARGENTA- Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC – PARTE TERZA COMUNE DI OSTELLATO - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC – PARTE TERZA COMUNE DI PORTOMAGGIORE - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC	63 100 135
Art.5	Piano del colore.	-----	--
Art.6	Coperture degli edifici.	– ART. III.4 (Argenta) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Ostellato) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Portomaggiore) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. VI.14 - Manti di copertura e cornicioni – ART. VI.15 - Comignoli e canne fumarie – ART. VI.12 - Canali di gronda e pluviali	68 105 140 202 203 202
Art.7	Illuminazione pubblica.	– ART. VI.39 - Illuminazione esterna – Criteri generali	214
Art.8	Griglie ed intercapedini.	– ART. VI.28 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini interrate	210
Art.9	Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.	– ART. VI.36- Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici (antenne radio-televisive e pannelli solari, impianti di condizionamento, ecc.) – ART. VI.24 - Impianti tecnologici pubblici o ad uso pubblico	213 208

Art.10	Serramenti esterni degli edifici.	– ART. III.4 (Argenta) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Ostellato) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Portomaggiore) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. VI.13 - Serramenti esterni ed opere in ferro	68 105 140 202
Art.11	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.	– ART. III.4 (Argenta) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Ostellato) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Portomaggiore) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. VI.17 - Vetrine e serrande – ART. VI.18 - Tende e frangisole – ART. VI.21 - Targhe – ART. VI.23 - Addobbi – ART. VI.40 - Elementi di comfort urbano – ART. VI.22 - Bacheche e vetrinette – ART. VI.29 - Monumenti, cippi e targhe commemorative apposizione di indicatori ed altri apparecchi	68 105 140 204 204 207 207 215 207 210
Art.12	Cartelloni pubblicitari.	– ART. VI.19 - Mezzi pubblicitari	205
Art.13	Muri di cinta.	– ART. VI.25 - Recinzioni e muri di cinta	208
Art.14	Beni culturali e edifici storici.	– TITOLO I.VI – Norme sovraordinate di tutela dell'ambiente e dell'identità storico culturale del territorio – TITOLO III.I (Argenta) – Centri storici ed immobili tutelati esterni ai centri storici – TITOLO III.I (Ostellato) – Centri storici ed immobili tutelati esterni ai centri storici – TITOLO III.I (Portomaggiore) – Centri storici ed immobili tutelati esterni ai centri storici – ART. III.18 (Argenta)– Territorio rurale - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati – ART. III.18 (Ostellato)– Territorio rurale - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati – ART. III.18 (Portomaggiore)– Territorio rurale - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati – ART. IV.26 - Autorizzazione paesaggistica – ART. V.4 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici – Allegato E del RUE - Schede di rilievo degli edifici di valore storico testimoniale (ARGENTA) – Allegato E del RUE - Schede di rilievo degli edifici di valore storico testimoniale (OSTELLATO) – Allegato E del RUE - Schede di rilievo degli edifici di valore storico testimoniale (PORTOMAGGIORE) – -Allegato F del RUE - Schede di rilievo degli edifici di valore storico architettonico e storico testimoniale nel centro urbano di Portomaggiore (PORTOMAGGIORE)	40 63 100 135 86 121 157 181 193
Art.15	Cimiteri monumentali e storici.	-----	--
Art.16	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.	-----	--

Capo VI - Elementi costruttivi

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.	-----	--
Art.2	Serre bioclimatiche.	-----	--
Art.3	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.	-----	--
Art.4	Coperture, canali di gronda e pluviali.	– ART. III.4 (Argenta) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Ostellato) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Portomaggiore) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. VI.14 - Manti di copertura e cornicioni – ART. VI.15 - Comignoli e canne fumarie – ART. VI.12 - Canali di gronda e pluviali	68 105 140 202 203 202
Art.5	Strade e passaggi privati e cortili.	– ART. VI.27 - Percorsi carrabili, pedonali e i cortili	210
Art.6	Cavedi, pozzi luce e chiostrine.	– ART. VI.28 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini interrate	210
Art.7	Intercapedini e griglie di aerazione.	– ART. VI.28 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini interrate	210
Art.8	Recinzioni.	– ART. VI.25 - Recinzioni e muri di cinta	208
Art.9	Materiali, tecniche costruttive degli edifici.	– ART. III.4 (Argenta) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Ostellato) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Portomaggiore) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – TITOLO VI.III – Qualità formale e compositiva degli edifici e degli insediamenti – TITOLO VI.IV – Prescrizioni varie	68 105 140 201 204
Art.10	Disposizioni relative alle aree di pertinenza.	– ART. VI.27 - Percorsi carrabili, pedonali e i cortili	210
Art.11	Piscine.	– ART. VI.31 - Piscine	212
Art.12	Altre opere di corredo agli edifici.	– ART. III.4 (Argenta) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Ostellato) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – ART. III.4 (Portomaggiore) - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – TITOLO VI.III – Qualità formale e compositiva degli edifici e degli insediamenti – TITOLO VI.IV – Prescrizioni varie	68 105 140 201 204

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.	– PARTE QUINTA – Norme procedurali durante l'esecuzione ed alla fine dei lavori	192
Art.2	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.	– PARTE QUINTA – Norme procedurali durante l'esecuzione ed alla fine dei lavori	192
Art.3	Sanzioni per violazioni delle norme	– ART. VIII.3 – Sanzioni	218

	regolamentari.	– Allegato B del RUE (Argenta) - Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative – Allegato B del RUE (Ostellato) - Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative – Allegato B del RUE (Portomaggiore) - Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative	

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

INDICE GENERALE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		CORRISPONDENTI SEZIONI E ARTICOLI DEL RUE	PAGINA RUE
Art.1	Aggiornamento del regolamento edilizio.	----	--
Art.2	Disposizioni transitorie.	----	--

INDICE

– PARTE PRIMA – 7

DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI 7

TITOLO I.I – NORME PRELIMINARI 7
ART. I. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO 7
ART. I. 2 VALIDITÀ ED EFFICACIA; ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI 7
ART. I. 3 ELABORATI COSTITUTIVI E SUDDIVISIONE DELLA MATERIA 8
ART. I. 4 RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI 9
ART. I. 5 CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE 10
ART. I. 6 DEFINIZIONI DI TERMINI E PARAMETRI EDILIZI 10
ART. I. 7 DEFINIZIONI DI TERMINI E PARAMETRI URBANISTICI 19
ART. I. 8 DEFINIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE 20
ART. I. 9 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITÀ DI INTERVENTO 21
ART. I. 10 ORGANIZZAZIONE DELLE NORME E PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA SULLE NORME DI AMBITO 22
ART. I. 11 LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE 22

TITOLO I. II – TIPI DI INTERVENTO 23
ART. I. 12 TIPI DI INTERVENTO 23
ART. I. 13 NUOVA URBANIZZAZIONE (ALIAS LOTTIZZAZIONE) 24
ART. I. 14 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 24
ART. I. 15 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) 24
ART. I. 16 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) 24
ART. I. 17 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC) 25
ART. I. 18 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) 25
ART. I. 19 DEMOLIZIONE (D) 25
ART. I. 20 RESTAURO SCIENTIFICO (RS) 25
ART. I. 21 RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT) 25
ART. I. 22 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (RAL) 25
ART. I. 23 NUOVA COSTRUZIONE (NC) 25
ART. I. 24 RICOSTRUZIONE (RI) 25
ART. I. 25 AMPLIAMENTO (AM) 25
ART. I. 26 SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA 25
ART. I. 27 INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO 26
ART. I. 28 CAMBIO D'USO 26

TITOLO I. III – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO 27
ART. I. 29 CASISTICA DEGLI USI DEL TERRITORIO E CATEGORIE FUNZIONALI 27
ART. I. 30 USO IN ESSERE 36
ART. I. 31 BIS RIMOZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE RICETTIVO-ALBERGHIERO 36

TITOLO I. IV – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO 37
ART. I. 31 DEFINIZIONE E COMPITI 37
ART. I. 32 COMPOSIZIONE E NOMINA 37
ART. I. 33 FUNZIONAMENTO 37
ART. I. 34 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI 38

TITOLO I. V – SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA 39
ART. I. 35 SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (SUE) 39

TITOLO I. VI – NORME SOVRAORDINATE DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO 40
ART. I. 36 SISTEMA DELLE TUTELE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI E DELLE FRAGILITA' E VULNERABILITA' DEL TERRITORIO 40
ART. I. 37 AREE DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO 40

– PARTE SECONDA –.....41

DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE 41

TITOLO II. I – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI..... 41
ART. II. 1 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI..... 41
ART. II. 2 AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI 42
ART. II. 3 ARTICOLAZIONE DEI PARCHEGGI..... 43
ART. II. 4 REQUISITI TIPOLOGICI DEI PARCHEGGI..... 44
ART. II. 5 DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3) 45
ART. II. 6 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – QUANTITÀ DI DOTAZIONI..... 47
ART. II. 7 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI - CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE 50
ART. II. 8 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – CASI DI MONETIZZAZIONE 50

TITOLO II. II – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'..... 52
ART. II. 9 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE 52
ART. II. 10 DISCIPLINA DELLE ZONE DESTINATE A SEDE STRADALE E/O FERROVIARIA..... 53
ART. II. 11 REQUISITI TIPOLOGICI DELLE STRADE URBANE 53
ART. II. 12 PAVIMENTAZIONI STRADALI 54
ART. II. 13 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI..... 55
ART. II. 14 STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE..... 56
ART. II. 15 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI 56
ART. II. 16 PARACARRI, FITTONI, DISSUASORI DI TRAFFICO 57
ART. II. 17 FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO E DISTANZE MINIME DAL CONFINE STRADALE . 57

TITOLO II. III – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI..... 59
ART. II. 18 ELETTRODOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA 59
ART. II. 19 GASDOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA 59
ART. II. 20 DEPURATORI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO 59
ART. II. 21 IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA 60
ART. II. 22 IMPIANTI FISSI DI COMUNICAZIONE PER LA TELEFONIA MOBILE..... 60
ART. II. 23 ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO 60
ART. II. 24 CANALI DI BONIFICA..... 60
ART. II. 25 CONDUTTURE PER PRODOTTI CHIMICI E RELATIVE NORME DI TUTELA..... 61

TITOLO II. IV – CIMITERI 62
ART. II. 26 CIMITERI 62
ART. II. 27 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI..... 62

– PARTE TERZA COMUNE DI ARGENTA –.....63

REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC 63

TITOLO III. I – CENTRI STORICI ED IMMOBILI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI..... 63
ART. III. 1 DISPOSIZIONI GENERALI (ARGENTA)..... 63
ART. III.2 CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO (ARGENTA) 63
ART. III. 3 DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO (ARGENTA)..... 67
ART. III. 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI TUTELATI (ARGENTA)..... 68
ART. III. 5 UNITÀ DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE NEL CENTRO STORICO (ARGENTA)..... 72
ART. III. 5 BIS DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VALORIZZAZIONE DEI FRONTI COMMERCIALI (ARGENTA)..... 72

TITOLO III. II – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI 75
ART. III. 6 ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (ARGENTA)..... 75
ART. III. 7 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (ARGENTA)..... 75
ART. III. 8 INTERVENTI AMMESSI (ARGENTA) 76

TITOLO III. III – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE 78
ART. III. 9 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN CORSO DI ATTUAZIONE (ASP1) (ARGENTA)..... 78
ART. III. 10 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI ASP1 (ARGENTA) 78

ART. III. 11 INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI ASP1 (ARGENTA) 78

TITOLO III. IV – AMBITI DI TRASFORMAZIONE 80
ART. III. 12 AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (ARGENTA) 80
ART. III. 13 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS) INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (ARGENTA) 80
ART. III. 14 NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP2) INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (ARGENTA) 81

TITOLO III. V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI 82
ART. III. 15 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE (ARGENTA) 82
ART. III. 16 USI PREVISTI E CONSENTITI (ARGENTA) 83
ART. III. 17 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA (ARGENTA) 84
ART. III. 18 INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI (ARGENTA) 86
ART. III. 18 BIS .... INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI COLONICI DELL'EX-ENTE DELTA PADANO (ARGENTA) 88
ART. III. 19 INTERVENTI NEI NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO RURALE (ARGENTA) 90
ART. III. 20 IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITO RURALE (ARGENTA) 90
ART. III. 21 AREE DESTINATE ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E AD ATTIVITÀ RICREATIVE, FRUITIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI (ARGENTA) 91
ART. III. 22 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE E ALLEVAMENTO E CUSTODIA DI ANIMALI 'D'AFFEZIONE' (ARGENTA) 91
ART. III. 23 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA E IMPIANTI PER L'AMBIENTE (ARGENTA) 91
ART. III. 24 ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, LA SICUREZZA, LA PROTEZIONE CIVILE (ARGENTA) 91
ART. III. 25 INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI (ARGENTA) 92
ART. III. 26 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO (ARGENTA) 92
ART. III. 27 TUTELA DEI MACERI (ARGENTA) 92
ART. III. 28 EDIFICIO DIROCCATO O DEMOLITO (ARGENTA) 93

TITOLO III. VI – TERRITORIO RURALE INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE 94
ART. III. 29 AMBITI DEL TERRITORIO RURALE (ARGENTA) 94
ART. III. 30 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, RI PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (ARGENTA) 94
ART. III. 31 IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE (ARGENTA) 95
ART. III. 32 INTERVENTI PER USO A1 ABITAZIONI (ARGENTA) 95
ART. III. 33 INTERVENTI PER USO D4.1 FABBRICATI DI SERVIZIO (ARGENTA) 96
ART. III. 34 INTERVENTI PER USO D4.2 E D5 FABBRICATI PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE DI TIPO AZIENDALE E DI TIPO INDUSTRIALE (ARGENTA) 96
ART. III. 35 INTERVENTI PER USO D4.3 ATTIVITÀ AZIENDALI O INTERAZIONEDALI DI PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE CONDIZIONATA DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (ARGENTA) 97
ART. III. 36 INTERVENTI PER USO D4.4 SERRE FISSE (ARGENTA) 97
ART. III. 37 INTERVENTI PER USO D6 IMPIANTI INDUSTRIALI DI CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI O ZOOTECNICI; ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (ARGENTA) 98
ART. III. 38 (OMISSIS) 98
ART. III. 39 SPANDIMENTO DI FANGHI, DI LIQUAMI E DI FERTILIZZANTI (ARGENTA) 98
ART. III. 40 STOCCAGGI PROVVISORI FANGHI, LIQUAMI, FERTILIZZANTI (ARGENTA) 98
ART. III. 41 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL MEZZANO (ARGENTA) 99
ART. III. 42 STRUTTURE PER MENSE PER LAVORATORI STAGIONALI (ARGENTA) 99

– PARTE TERZA COMUNE DI OSTELLATO – 100

REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC 100

TITOLO III. I – CENTRI STORICI ED IMMOBILI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI 100
ART. III. 1 DISPOSIZIONI GENERALI (OSTELLATO) 100
ART. III. 2 CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO (OSTELLATO) 100
ART. III. 3 DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO (OSTELLATO) 104
ART. III. 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI TUTELATI (OSTELLATO) 105

ART. III. 5 UNITA' D'INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE NEL CENTRO STORICO (OSTELLATO) 109

TITOLO III. II – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI 111
ART. III. 6 ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (OSTELLATO) 111
ART. III. 7 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (OSTELLATO) 111
ART. III. 8 INTERVENTI AMMESSI (OSTELLATO) 112

TITOLO III. III – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE 113
ART. III. 9 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN CORSO DI ATTUAZIONE (ASP1) (OSTELLATO) 113
ART. III. 10 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI ASP1 (OSTELLATO) 113
ART. III. 11 INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI ASP1 (OSTELLATO) 113

TITOLO III. IV – AMBITI DI TRASFORMAZIONE 115
ART. III. 12 AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE: INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (OSTELLATO) 115
ART. III. 13 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS): INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (OSTELLATO) 115
ART. III. 14 NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP2): INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (OSTELLATO) 115

TITOLO III. V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI 116
ART. III. 15 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE (OSTELLATO) 116
ART. III. 16 USI PREVISTI E CONSENTITI (OSTELLATO) 117
ART. III. 17 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA (OSTELLATO) 118
ART. III. 18 INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI (OSTELLATO) 120
ART. III. 18 BIS - INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI COLONICI DELL'EX-ENTE DELTA PADANO (OSTELLATO) 122
ART. III. 19 INTERVENTI NEI NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO RURALE (OSTELLATO) 124
ART. III. 20 IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITO RURALE (OSTELLATO) 124
ART. III. 21 AREE DESTINATE ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E AD ATTIVITÀ RICREATIVE, FRUITIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI (OSTELLATO) 125
ART. III. 22 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE E ALLEVAMENTO E CUSTODIA DI ANIMALI 'D'AFFEZIONE' (OSTELLATO) 125
ART. III. 23 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA E IMPIANTI PER L'AMBIENTE (OSTELLATO) 125
ART. III. 24 ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, LA SICUREZZA, LA PROTEZIONE CIVILE (OSTELLATO) 125
ART. III. 25 INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI (OSTELLATO) 126
ART. III. 26 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO (OSTELLATO) 126
ART. III. 27 TUTELA DEI MACERI (OSTELLATO) 126
ART. III. 28 EDIFICIO DIROCCATO O DEMOLITO (OSTELLATO) 127

TITOLO III. VI – TERRITORIO RURALE: INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE 128
ART. III. 29 AMBITI DEL TERRITORIO RURALE (OSTELLATO) 128
ART. III. 30 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, RI PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (OSTELLATO) 128
ART. III. 31 IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE (OSTELLATO) 129
ART. III. 32 - INTERVENTI PER USO A1: ABITAZIONI (OSTELLATO) 129
ART. III. 33 INTERVENTI PER USO D4.1: FABBRICATI DI SERVIZIO (OSTELLATO) 130
ART. III. 34 INTERVENTI PER USO D4.2 E D5: FABBRICATI PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE DI TIPO AZIENDALE E DI TIPO INDUSTRIALE (OSTELLATO) 130
ART. III. 35 INTERVENTI PER USO D4.3: ATTIVITÀ AZIENDALI O INTERAZIENDALI DI PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE CONDIZIONATA DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (OSTELLATO) 132
ART. III. 36 INTERVENTI PER USO D4.4: SERRE FISSE (OSTELLATO) 132
ART. III. 37 INTERVENTI PER USO D6: IMPIANTI INDUSTRIALI DI CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI O ZOOTECNICI; ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (OSTELLATO) 132
ART. III. 38 (OMISSIS) 133
ART. III. 39 SPANDIMENTO DI FANGHI, DI LIQUAMI E DI FERTILIZZANTI (OSTELLATO) 133
ART. III. 40 STOCCAGGI PROVVISORI FANGHI, LIQUAMI, FERTILIZZANTI (OSTELLATO) 133
ART. III. 41 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL MEZZANO (OSTELLATO) 133
ART. III. 42 STRUTTURE PER MENSE PER LAVORATORI STAGIONALI (OSTELLATO) 134

– PARTE TERZA COMUNE DI PORTOMAGGIORE–.....135

REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC 135

TITOLO III. I – CENTRI STORICI ED IMMOBILI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI..... 135
ART. III. 1 DISPOSIZIONI GENERALI (PORTOMAGGIORE)..... 135
ART. III. 2 CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITA' E MODALITA' DI INTERVENTO (PORTOMAGGIORE) 136
ART. III. 3 DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO (PORTOMAGGIORE)..... 140
ART. III. 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI TUTELATI (PORTOMAGGIORE)..... 140
ART. III. 5 UNITA' DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE NEL CENTRO STORICO (PORTOMAGGIORE) 145

TITOLO III. II – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI 146
ART. III. 6 ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (PORTOMAGGIORE)..... 146
ART. III. 7 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (PORTOMAGGIORE)..... 146
ART. III. 8 INTERVENTI AMMESSI (PORTOMAGGIORE) 147

TITOLO III. III – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE 149
ART. III. 9 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN CORSO DI ATTUAZIONE (ASP1) (PORTOMAGGIORE)..... 149
ART. III. 10 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI ASP1 (PORTOMAGGIORE)..... 149
ART. III. 11 INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI ASP1 (PORTOMAGGIORE) 150

TITOLO III. IV – AMBITI DI TRASFORMAZIONE 151
ART. III. 12 AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE: INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (PORTOMAGGIORE)..... 151
ART. III. 13 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS): INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (PORTOMAGGIORE)..... 151
ART. III. 14 NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP2): INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (PORTOMAGGIORE)..... 152

TITOLO III. V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI..... 153
ART. III. 15 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE (PORTOMAGGIORE) 153
ART. III. 16 USI PREVISTI E CONSENTITI (PORTOMAGGIORE) 154
ART. III. 17 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA (PORTOMAGGIORE)..... 155
ART. III. 18 INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI (PORTOMAGGIORE)..... 157
ART. III. 18 BIS INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI COLONICI DELL'EX-ENTE DELTA PADANO (PORTOMAGGIORE)..... 159
ART. III. 19 INTERVENTI NEI NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO RURALE (PORTOMAGGIORE)..... 162
ART. III. 20 IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITO RURALE (PORTOMAGGIORE) 162
ART. III. 21 AREE DESTINATE ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E AD ATTIVITÀ RICREATIVE, FRUITIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI (PORTOMAGGIORE) 163
ART. III. 22 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE E ALLEVAMENTO E CUSTODIA DI ANIMALI 'D'AFFEZIONE' (PORTOMAGGIORE)..... 163
ART. III. 23 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA E IMPIANTI PER L'AMBIENTE (PORTOMAGGIORE) 163
ART. III. 24 ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, LA SICUREZZA, LA PROTEZIONE CIVILE (PORTOMAGGIORE)..... 164
ART. III. 25 INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI (PORTOMAGGIORE)..... 164
ART. III. 26 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO (PORTOMAGGIORE) 164
ART. III. 27 TUTELA DEI MACERI (PORTOMAGGIORE)..... 164
ART. III. 28 EDIFICIO DIROCCATO O DEMOLITO (PORTOMAGGIORE) 165

TITOLO III. VI – TERRITORIO RURALE: INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE 166
ART. III. 29 AMBITI DEL TERRITORIO RURALE (PORTOMAGGIORE) 166
ART. III. 30 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, RI PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (PORTOMAGGIORE) 166
ART. III. 31 IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE (PORTOMAGGIORE) 167
ART. III. 32 INTERVENTI PER USO A1: ABITAZIONI (PORTOMAGGIORE) 167
ART. III. 33 INTERVENTI PER USO D4.1: FABBRICATI DI SERVIZIO (PORTOMAGGIORE) 168

ART. III. 34 INTERVENTI PER USO D4.2 E D5: FABBRICATI PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE DI TIPO AZIENDALE E DI TIPO INDUSTRIALE (PORTOMAGGIORE) 168
ART. III. 35 INTERVENTI PER USO D4.3: ATTIVITÀ AZIENDALI O INTERAZIENDALI DI PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE CONDIZIONATA DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (PORTOMAGGIORE) 170
ART. III. 36 INTERVENTI PER USO D4.4: SERRE FISSE (PORTOMAGGIORE) 170
ART. III. 37 INTERVENTI PER USO D6: IMPIANTI INDUSTRIALI DI CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI O ZOOTECNICI; ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (PORTOMAGGIORE) 170
ART. III. 38 (OMISSIS) 171
ART. III. 39 SPANDIMENTO DI FANGHI, DI LIQUAMI E DI FERTILIZZANTI (PORTOMAGGIORE) 171
ART. III. 40 STOCCAGGI PROVVISORI FANGHI, LIQUAMI, FERTILIZZANTI (PORTOMAGGIORE) 171
ART. III. 41 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL MEZZANO (PORTOMAGGIORE) 171
ART. III. 42 STRUTTURE PER MENSE PER LAVORATORI STAGIONALI (PORTOMAGGIORE) 172

– PARTE QUARTA – 173

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI 173

TITOLO IV. I – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA 173
ART. IV. 1 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA 173
ART. IV. 2 OPERE PUBBLICHE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA 173

TITOLO IV. II – PARERI PREVENTIVI FACOLTATIVI E OBBLIGATORI 174
ART. IV. 3 VALUTAZIONE PREVENTIVA 174
ART. IV. 4 ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO AVENTI SIGNIFICATIVO IMPATTO AMBIENTALE 174
ART. IV. 5 ALTRI PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI 174

TITOLO IV. III – TITOLI ABILITATIVI 175
ART. IV. 6 TITOLI ABILITATIVI 175
ART. IV. 7 SOGGETTI AVENTI TITOLO 175

TITOLO IV. IV – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) 177
ART. IV. 8 INTERVENTI SOGGETTI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) 177
ART. IV. 9 DISCIPLINA DELLA SCIA 177
ART. IV. 10 VOLTURAZIONE DELLA SCIA 177
ART. IV. 11 CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI SCIA 177
ART. IV. 12 SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SCIA 177

TITOLO IV. V – PERMESSO DI COSTRUIRE 178
ART. IV. 13 INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE 178
ART. IV. 14 DOMANDA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO 178
ART. IV. 15 ESAME DELLA RICHESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 179
ART. IV. 16 RILASCIO O DINIEGO DEL PERMESSO 179
ART. IV. 17 RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA C.Q. 179
ART. IV. 18 CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 179
ART. IV. 19 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO 180
ART. IV. 20 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA 180
ART. IV. 21 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 180
ART. IV. 22 VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 180
ART. IV. 23 PROCEDURE PER IL CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE 180

TITOLO IV. VI – DISPOSIZIONI VARIE 181
ART. IV. 24 DIRITTO DI ACCESSO E RICHIESTA DI RIESAME 181
ART. IV. 25 AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ ESTRATTIVA IN CAVE E TORBIERE. NULLA OSTA ALL'ESTRAZIONE DI MATERIALE LAPIDEO IN ALVEO 181
ART. IV. 26 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 181
ART. IV. 27 AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA 181

TITOLO IV. VII – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI 183
ART. IV. 28 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) 183
ART. IV. 29 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI PUA 184
ART. IV. 30 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA 184
ART. IV. 31 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA 184

ART. IV. 32 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 186
ART. IV. 33 DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO (DPCA) / IMPATTO ACUSTICO NEI PUA 188
ART. IV. 34 PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO PROPEDEUTICI ALLA APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 189
ART. IV. 35 PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI: DOCUMENTI E PROCEDURA DI VALUTAZIONE E DI APPROVAZIONE 189
ART. IV. 36 PIANI DI INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA (PIA) 190
ART. IV. 37 DICIPLINA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE 191

– PARTE QUINTA – 192

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI ... 192

TITOLO V. I – ESECUZIONE DEI LAVORI 192
ART. V. 1 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI 192
ART. V. 2 CONTROLLO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE 192
ART. V. 3 CONDUZIONE DEL CANTIERE 193
ART. V. 4 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI 193
ART. V. 5 MODIFICHE PROGETTUALI 194

TITOLO V. II – CONCLUSIONE DEI LAVORI 195
ART. V. 6 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ 195
ART. V. 7 FASCICOLO DELL'INTERVENTO 195
ART. V. 8 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO O SCIA 195
ART. V. 9 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA 195
ART. V. 10 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI 195
ART. V. 11 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ / USABILITÀ / INABITABILITÀ 195

TITOLO V. III – CONTROLLI 196
ART. V. 12 CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA 196

– PARTE SESTA – 197

NORME PARTICOLARI 197

TITOLO VI. I – TUTELA DELL'AMBIENTE 197
ART. VI. 1 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE 197
ART. VI. 2 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE 197

TITOLO VI. II – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE 199
ART. VI. 3 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE 199
ART. VI. 4 (OMISSIS) 199
ART. VI. 5 (OMISSIS) 199
ART. VI. 6 OPERE MOBILI DI ARREDO 199

TITOLO VI. III – QUALITÀ FORMALE E COMPOSITIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI 201
ART. VI. 7 CRITERI GENERALI 201
ART. VI. 8 MANUTENZIONE DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI 201
ART. VI. 9 MURATURE CON PARAMENTO FACCIA A VISTA 201
ART. VI. 10 MURATURE INTONACATE, TINTEGGIATURE 202
ART. VI. 11 NUOVE APERTURE E MODIFICA DELLE BUCATURE ESISTENTI 202
ART. VI. 12 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI 202
ART. VI. 13 SERRAMENTI ESTERNI ED OPERE IN FERRO 202
ART. VI. 14 MANTI DI COPERTURA E CORNICIONI 202
ART. VI. 15 COMIGNOLI E CANNE FUMARIE 203

TITOLO VI. IV – PRESCRIZIONI VARIE 204
ART. VI. 16 CRITERI GENERALI 204
ART. VI. 17 VETRINE E SERRANDE 204
ART. VI. 18 TENDE E FRANGISOLE 204

ART. VI. 19 MEZZI PUBBLICITARI 205
ART. VI. 20 NUMERAZIONE CIVICA 205
ART. VI. 21 TARGHE 207
ART. VI. 22 BACHECHE E VETRINETTE 207
ART. VI. 23 ADDOBBI 207
ART. VI. 24 IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO 208
ART. VI. 25 RECINZIONI E MURI DI CINTA 208
ART. VI. 26 PASSI CARRAI, USCITA DALLE AUTORIMESSE ED ACCESSI 209
ART. VI. 27 PERCORSI CARRABILI, PEDONALI E I CORTILI 210
ART. VI. 28 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI INTERRATE 210
ART. VI. 29 MONUMENTI, CIPPI E TARGHE COMMEMORATIVE APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI 210
ART. VI. 30 CHIOSCHI ED EDICOLE 211
ART. VI. 31 PISCINE 212
ART. VI. 32 ATTREZZATURE DI CANTIERE 212
ART. VI. 33 MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI 212
ART. VI. 34 IMPALCATURE E PONTEGGI 212
ART. VI. 35 MOSTRE E DEPOSITI ALL'APERTO 213
ART. VI. 36 IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI (ANTENNE RADIO-TELEVISIVE E PANNELLI SOLARI, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, ECC.) 213
ART. VI. 37 REQUISITI ESSENZIALI DELLE PAVIMENTAZIONI SUL SUOLO 214
ART. VI. 38 SAGRATI E AREE SPECIALI 214
ART. VI. 39 ILLUMINAZIONE ESTERNA – CRITERI GENERALI 214
ART. VI. 40 ELEMENTI DI COMFORT URBANO 215

– PARTE SETTIMA – 217

REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE 217

TITOLO VII. I – DEFINIZIONI E CONTENUTI 217
ART. VII. 1 PRESCRIZIONI TECNICHE – REQUISITI COGENTI E VOLONTARI 217
ART. VII. 2 CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI 217
ART. VII. 3 CONTENUTI DEI REQUISITI VOLONTARI 217
ART. VII. 4 LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI 217
ART. VII. 5 APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO 217
ART. VII. 6 REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE 217

– PARTE OTTAVA – 218

DISPOSIZIONI FINALI 218

TITOLO VIII. I – SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE 218
ART. VIII. 1 TOLLERANZE 218
ART. VIII. 2 (OMISSIS) 219
ART. VIII. 3 SANZIONI 218
ART. VIII. 4 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI 218

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST = Superficie Territoriale
SF = Superficie Fondiaria
UT = Indice di Utilizzazione Territoriale
UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria
Sup.min = Superficie Minima di intervento
CU = Carico Urbanistico
P1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
P3r = Parcheggi pertinenziali di uso riservato
P3c = Parcheggi pertinenziali di uso comune
U = Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Termini e Parametri Edilizi

UE = Unità Edilizia
UI = Unità Immobiliare
SC = Superficie complessiva, edificata edificabile
Su = Superficie utile
SA = Superficie accessoria
SCO = Superficie coperta
Q = Rapporto di copertura
SP = Superficie Permeabile
SV = Superficie di vendita
Hu = Altezza utile netta media
HF = Altezza del fronte di un edificio
H = Altezza di un edificio
NP = Numero di piani convenzionale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RRC = Restauro e Risanamento Conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia
D = Demolizione

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

RS = Restauro scientifico
RT = Ripristino tipologico – *Ai sensi della LR 15/2013 è riconducibile alla RE*
RAL = Risanamento delle aree libere

Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento – *Ai sensi della LR 15/2013 è riconducibile alla NC*
RI = Ricostruzione – *Ai sensi della LR 15/2013 è riconducibile alla RE*

Tipi di intervento non edilizi

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

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

C.Q. = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PAI/PO = Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Po
PAI/Delta = Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del Delta del Po
PSAI/Reno = Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno
PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
POC = Piano Operativo Comunale
PSC = Piano Strutturale Comunale
PUA = Piano Urbanistico Attuativo
RUE = Regolamento Urbanistico Edilizio
SUE = Sportello Unico per l'Edilizia

ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO

~~a) FUNZIONE RESIDENZIALE~~

~~a1. *Residenza*~~

~~a2. *Residenza collettiva*~~ ~~*(non turistica)*~~

~~b) FUNZIONI PRIVATE DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA~~

~~b1. *Esercizi commerciali di vicinato*~~

~~b2. *Pubblici esercizi*~~

~~b3. *Studi professionali e piccoli uffici in genere*~~~~,~~

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

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

~~b6. *Artigianato dei servizi agli automezzi*~~ ~~(esclusi quelli già ricompresi in b5).~~

~~b7. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano*~~

~~b8. *Attività di parcheggio*~~

~~b9. *Commercio al dettaglio su aree pubbliche*~~ ~~*e in mercati rionali*~~

~~c) FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI ,TERZIARIE, SPORTIVE E DI SPETTACOLO A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO~~

~~c1. *Medio-piccole strutture di vendita (c1.a = alimentari, c1.n = non alimentari)*~~

~~c2. *Medio-grandi strutture di vendita (c2.a = alimentari, c2.n = non alimentari)*~~

~~c3. *Grandi strutture di vendita*~~

~~c4. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*~~~~.~~

~~c5. *Attività espositive, fieristiche, congressuali*~~~~.~~

~~c6. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto*~~~~;~~

~~c7. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto*~~

~~c8. *Attività sanitarie ed assistenziali*~~

~~c9. *Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca*~~

~~d) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI~~

~~d1. *Attività manifatturiere industriali o artigianali*~~

~~d2. *Attività commerciali all'ingrosso*~~~~, mostre, magazzini, depositi~~

~~d3. *Attività estrattive*~~

~~d4. *Attività di coltivazione agricola*~~~~,~~

- ~~**d4.1** depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda,~~
- ~~**d4.2** allevamenti aziendali~~
- ~~**d4.3** Attività aziendali di prima lavorazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici~~
- ~~**d4.4** Coltivazione in serre fisse~~
- ~~**d4.5** Mense per lavoratori stagionali~~

~~d5. *Attività di allevamento industriale*~~

~~d6. *Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, altre attività di servizio all'agricoltura*~~

~~d7. *Impianti di produzione e commercializzazione di energia*~~

~~**e) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**~~

~~**e1.** ***Attività ricettive alberghiere***,~~

~~**e2.** ***Attività ricettive extra-alberghiere*** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere),~~

~~**e3.** ***Campeggi e villaggi turistici***,~~

~~**e4.** ***Attività agrituristiche.***~~

~~**f) ATTIVITA' E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO**~~

~~**f1.** ***Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici***~~

~~**f2.** ***Attività di interesse collettivo di tipo religioso***~~

~~**f3.** ***Parcheggi pubblici in sede propria***~~

~~**f4.** ***Attività di svago, riposo, esercizio sportivo***~~

~~**g) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**~~

~~**g1.** ***Mobilità***~~

~~**g2.** ***Distribuzione carburanti per uso autotrazione***~~

~~**g3.** ***Reti tecnologiche e relativi impianti***~~

~~**g4.** ***Impianti per l'ambiente***~~

~~**g5.** ***Impianti di trasmissione*** (via etere)~~

~~**g6.** ***Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile***~~

~~**g7.** ***Attrezzature cimiteriali***~~

~~**g8.** ***Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti***~~

~~**g9.** ***Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili*** (aree attrezzate per nomadi)~~

~~**g10.** ***Attrezzature per la Difesa Nazionale***~~

~~**g11.** ***Opere per la tutela idrogeologica***~~

A) CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE

a1. ***Residenza***

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

B) CATEGORIA FUNZIONALE TURISTICO-RICETTIVA

e1. ***Attività ricettive alberghiere*** **e residenze turistico-alberghiere**

e2. ***Attività ricettive extra-alberghiere*** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù e affittacamere ~~alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere~~)

e3. ***Campeggi e villaggi turistici***

C) CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA

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

b6. ***Artigianato dei servizi agli automezzi*** (esclusi quelli già ricompresi in b5)

b7. ***Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano***

b8. ***Attività di parcheggio***

d1. ***Attività manifatturiere industriali o artigianali*** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6)

d3. ***Attività estrattive***

d5. ***Attività di allevamento industriale***

d6. ***Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura***

d7. ***Impianti per la produzione e commercializzazione di energia***

D) CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE

b3. ***Studi professionali e piccoli uffici in genere***

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

c4. ***Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico***

c5. ***Attività espositive, fieristiche, congressuali***

c6. ***Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto***

c7. ***Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto***

c8. ***Attività sanitarie ed assistenziali***

c9. ***Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca***

E) CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE

b1. ***Esercizi commerciali di vicinato***

b2. ***Pubblici esercizi***

b9. ***Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali***

c1. ***Medio-piccole strutture di vendita (c1.a = alimentari, c1.n = non alimentari)***

c2. ***Medio-grandi strutture di vendita (c2.a = alimentari, c2.n = non alimentari)***

c3. ***Grandi strutture di vendita***

d2. ***Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi***

g2. ***Distribuzione carburanti per uso autotrazione***

F) CATEGORIA FUNZIONALE RURALE

d4. ***Attività di coltivazione agricola:***

- **d4.1 -** depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda
- **d4.2 -** allevamenti aziendali
- **d4.3 -** Attività aziendali di prima lavorazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici
- **d4.4 -** Coltivazione in serre fisse
- **d4.5 -** Mense per lavoratori stagionali.

e4. ***Attività agrituristiche***

G) USI URBANI E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

f1. ***Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici***

f2. ***Attività di interesse collettivo di tipo religioso***

f3. ***Parcheggi pubblici in sede propria***

f4. ***Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*** a libera disposizione del pubblico

g1. ***Mobilità***

g3. ***Reti tecnologiche e relativi impianti***

g4. ***Impianti per l'ambiente***

g5. ***Impianti di trasmissione*** (via etere)

g6. ***Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile***

g7. ***Attrezzature cimiteriali***

g8. ***Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti***

g9. ***Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili*** (aree attrezzate per nomadi)

g10. ***Attrezzature per la Difesa Nazionale***

g11. ***Opere per la tutela idrogeologica***

– PARTE PRIMA –
DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

TITOLO I.I – NORME PRELIMINARI

ART. I. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti regolamentari degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
   - i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
   - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
   - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
   - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
   - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
   - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
   - le competenze dell'Unione, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.);
   - i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
   - i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
   - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi quelli sul risparmio energetico e i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
   - le caratteristiche del fascicolo dell'intervento e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
   - le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale;
   - la gestione del verde pubblico e privato;
   - il contributo di costruzione;
   - le sanzioni.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

ART. I. 2 VALIDITÀ ED EFFICACIA; ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE

si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

3. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie divenute efficaci anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali ai titoli abilitativi divenuti efficaci in data antecedente alla sua adozione (si veda al seguente Art. V. 5).

4. Dalla data di adozione del RUE si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'Art. 12 della legge reg. 20/2000. Nel caso di interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di permesso di costruire o SCIA, completa di tutti i documenti necessari all'istruttoria, in data antecedente a quella di adozione, non si applica la salvaguardia; per tali titoli non sono ammesse varianti, salvo che siano conformi al RUE.

5. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'Art. 33 c.3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. E' fatto salvo il rimando alle disposizioni di regolamenti e/o competenze specifiche di altri Enti o uffici.

6. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente i precedenti Regolamenti Edilizi assunti con delibera del Consiglio Comunale e successive modificazioni (Argenta delibera di CC n. 53 del 29/07/2005 – Ostellato delibera di CC n. 52 del 04/08/2005 – Portomaggiore delibera di CC n. 59 del 27/06/2005).

7. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme.

ART. I. 3 ELABORATI COSTITUTIVI E SUDDIVISIONE DELLA MATERIA

1. Il RUE è composto

   a) dal presente fascicolo: **RUE** comprendente le seguenti Parti.

      – Parte I. Disposizioni generali e definizioni;

      – Parte II. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale

      – Parte III. COMUNE DI ARGENTA - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC

      – Parte III. COMUNE DI OSTELLATO - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC

      – Parte III. COMUNE DI PORTOMAGGIORE - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC

      – Parte IV. Norme procedurali prima dell'inizio dei lavori

      – Parte V. Norme procedurali durante l'esecuzione dei lavori e alla fine dei lavori

      – Parte VI. Norme particolari

      – Parte VII. Requisiti tecnici delle opere edilizie

      – Parte VIII. Disposizioni finali

   b) dal fascicolo: **RUE – Allegati**- comprendente:

      COMUNE DI ARGENTA

      – ALLEGATO A – Requisiti degli edifici *(Ai sensi della LR 15/2013 rimangono vigenti solo i requisiti premianti)*

      – ALLEGATO B – ~~Sanzioni~~ Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative.

      – ALLEGATO C – Criteri di indirizzo per la determinazione del contributo di costruzione.

– ALLEGATO D – Regolamento del Verde pubblico e privato;

– ALLEGATO E – Elenco delle categorie di tutela degli edifici e dei complessi di valore storico-architettonico e di interesse storico-testimoniale esterni ai centri storici ~~edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-testimoniale e culturale esterni ai centri storici~~ .

COMUNE DI OSTELLATO

– ALLEGATO A – Requisiti prestazionali degli edifici *(Ai sensi della LR 15/2013 rimangono vigenti solo i requisiti premianti)*

– ALLEGATO B – Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative

– ALLEGATO C – Criteri di indirizzo per la determinazione del contributo di costruzione

– ALLEGATO D – Regolamentazione del Verde pubblico e privato

– ALLEGATO E – Elenco delle categorie di tutela degli edifici e dei complessi di valore storico-architettonico e di interesse storico-testimoniale esterni ai centri storici

COMUNE DI PORTOMAGGIORE

– ALLEGATO A – Requisiti prestazionali degli edifici *(Ai sensi della LR 15/2013 rimangono vigenti solo i requisiti premianti)*

– ALLEGATO B – Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative

– ALLEGATO C – Criteri di indirizzo per la determinazione del contributo di costruzione

– ALLEGATO D – Regolamentazione del Verde pubblico e privato

– ALLEGATO E – Schede di rilievo degli edifici di valore storico o testimoniale

– ALLEGATO F –Schede di rilievo degli edifici di valore storico architettonico e storico-testimoniale nel centro urbano di Portomaggiore.

c) dalle ~~seguenti~~ Planimetrie del POC-RUE allegate a singoli POC dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.

~~- Tavola n. 1.P1 in scala 1:10.000 relativa al territorio rurale~~

~~- Tavola n. 1.P2 in scala 1:10.000 relativa al territorio rurale~~

~~- Tavola n. 1.P3 in scala 1:10.000 relativa al territorio rurale~~

~~- Tavola n. 2.P1 - PORTOMAGGIORE in scala 1:2.000 relativa ai centri urbani~~

~~- Tavola n. 2.P2 - PORTOMAGGIORE in scala 1:2.000 relativa ai centri urbani~~

~~- Tavola n. 2.P3 - RIPAPERSICO in scala 1:2.000 relativa ai centri urbani~~

~~- Tavola n. 2.P4 – RUNCO,GAMBULAGA, SANDOLO, MAIERO, QUARTIERE, PORTOROTTA, PORTOVERRARA in scala 1:2.000 relativa ai centri urbani~~

~~- Tavola n. 3 - PORTOMAGGIORE in scala 1:1.000 relativa al centro storico.~~

2. Senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE, l'Allegato B può essere modificato con Determina dirigenziale. Gli allegati A e D sono aggiornati con Determina dirigenziale limitatamente al caso di adeguamento alla sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni nazionali o regionali alle quali sia necessario adeguare l'Allegato stesso. L'Allegato C può essere modificato con delibera del Consiglio dell'Unione.

ART. I. 4 RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

2. Il rilascio di permessi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui al successivo Art. IV. 20.

3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia PEEP, PIP, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore. Sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria, e diminuzioni degli standard già previsti e della superficie permeabile complessiva.

5. ~~Dopo la scadenza della convenzione del PUA, sono consentite trasformazioni urbanistiche attraverso varianti al RUE e al POC, a seguito delle quali si applicano gli interventi edilizi consentiti dalla nuova destinazione~~ In caso di decorrenza dei termini stabiliti in convenzione per l'attuazione del piano attuativo, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, mentre perdono efficacia le parti non realizzate se in contrasto con previsioni urbanistiche sopravvenute e decade la dichiarazione di pubblica utilità nonché indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche eventualmente previste. La *Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità* degli edifici non potrà essere presentata fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'Unione.

6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.

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

ART. I. 5 CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
   - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
   - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
   - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'Art. II. 1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione, e ne sia firmata la relativa convenzione.

ART. I. 6 DEFINIZIONI DI TERMINI E PARAMETRI EDILIZI

1. In applicazione dell'art 18 bis della L.R. 20/2000 comma 2 e al principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, per le definizioni di termini e parametri edilizi si rimanda all'Allegato II "Definizioni Tecniche uniformi (DTU)" dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28/06/2017 e s.m.i.. Le definizioni che seguono integrano, ove occorra, l'insieme delle definizioni tecniche uniformi per l'edilizia e l'urbanistica stabilite nel suddetto atto di coordinamento in seguito abbreviato in: DGR n. 922 del 28/06/2017 e s.m.i.

2. Ai fini del presente regolamento si intende:

1) Opera edilizia

Per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili sia pubblici che privati.

Le costruzioni edilizie sono classificate in quattro tipologie:

- *gli edifici,*
- *gli impianti (o strutture tecnologiche),*
- *le infrastrutture (tecnologiche o per la mobilità),*
- *i manufatti diversi, quali le opere di sostegno o contenimento, le recinzioni, le pavimentazioni del suolo, i manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, le attrezzature sportive scoperte, le opere cimiteriali, le opere provvisionali.*

2) Edificio, o fabbricato

Si rimanda al punto 46 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

2a) Area di sedime

Si rimanda al punto 11 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

3) Edificio, o fabbricato "esistente"

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, salvo se diversamente definito in successivi articoli, è da intendersi esistente alla data di adozione del RUE l'edificio realizzato sulla base di titolo abilitativo rilasciato prima di tale data. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intende per 'edificio esistente' anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussistano almeno una parte significativa delle strutture portanti perimetrali fino al livello di impianto del primo solaio. In difetto di questi elementi l'edificio si considera totalmente diroccato o demolito e quindi non più 'esistente'. ~~Si veda al riguardo anche l'Art. III.28~~.

3a) Edificio unifamiliare / monofamiliare

Si rimanda al punto 47 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

4) Unità immobiliare (UI)

Si rimanda al punto 43 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

Ai fini del presente RUE le autorimesse pertinenziali non sono considerate unità immobiliari autonome, anche se accatastate come tali, ma parte dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza.

5) Organismo edilizio o unità edilizia (UE)

Si rimanda al punto 45 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

Gli organismi edilizi sono costituiti da:

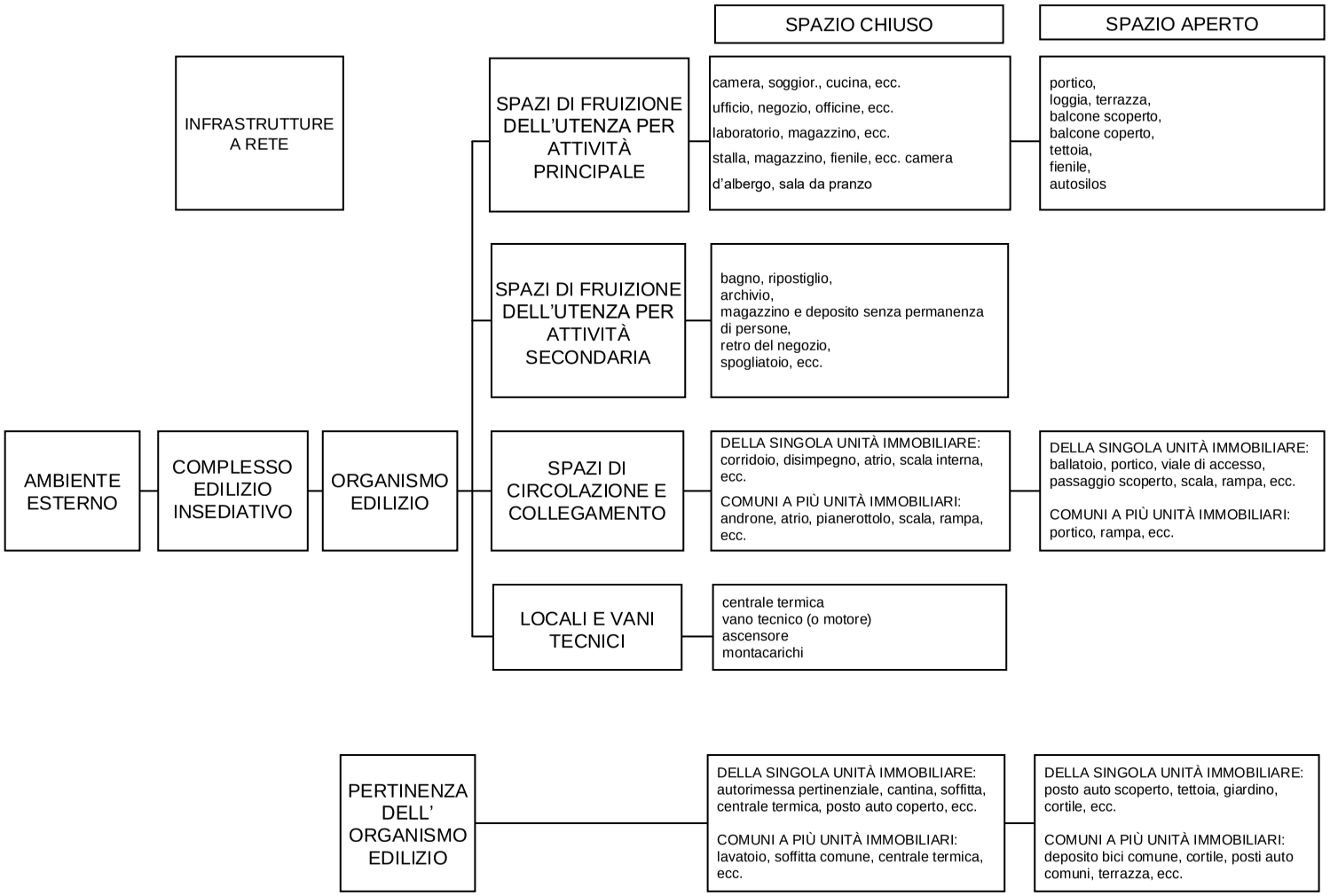
- spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
- spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
- spazi per la circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
- locali e vani tecnici.

L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.

Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.

La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella fig.1, con opportune esemplificazioni.

Fig. 1 – SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



6) Pertinenze

Si rimanda al punto 48 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

Non sono comunque pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie utile netta (Su), unità immobiliari autonome o che abbiano cubatura superiore al 20% del volume dell'edificio principale, costruite nel rispetto degli indici edificatori d'ambito.

Ai fini del presente RUE, le autorimesse pertinenziali realizzate in deroga prima dell'adozione delle presenti norme fino alla quantità prevista dall'Art.2 della L.122/89 (1 mq./10 mc.), nonché le autorimesse pertinenziali o posti auto pertinenziali P3 realizzati ai sensi del successivo Art. II.5 sono sempre considerate pertinenze, e non unità immobiliari autonome anche se siano accatastate come tali.

7) Processo di intervento.

Per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili ad opera sia di operatori privati che pubblici

8) Superficie minima di intervento (Sup. min.)

Si rimanda al punto 8 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

9) Indice di copertura (IC) *(Prima denominato Rapporto massimo di copertura Q)*

Si rimanda al punto 15 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

10) Lotto d'intervento

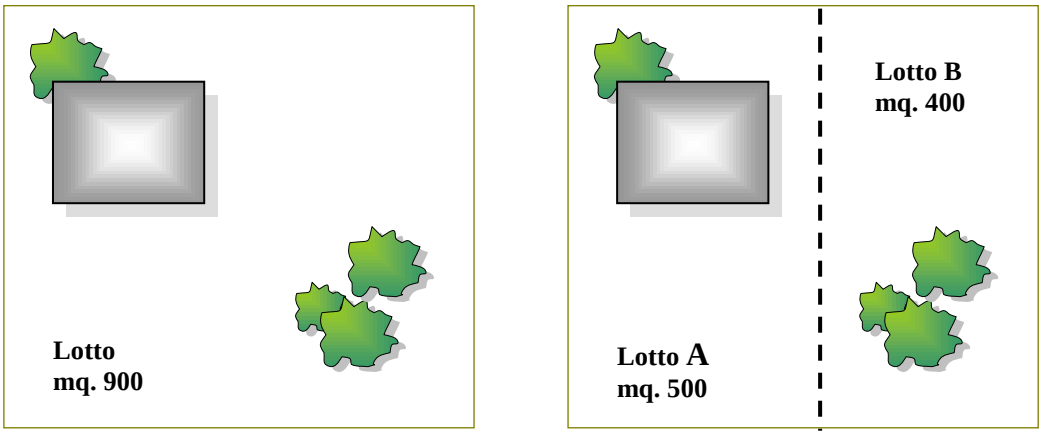
Si rimanda al punto 6 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

Il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto.

Il lotto di intervento può essere costituito anche da più proprietà confinanti aventi medesima destinazione omogenea. In questo caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula tra proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

I lotti ricavati da frazionamenti della proprietà successivi all'adozione del PSC, rimarranno privi della capacità edificatoria se già utilizzata nell'ambito di interventi realizzati dopo tale data di adozione. Fermo restando che la capacità complessiva del lotto originario non dovrà mai essere superata, la capacità edificatoria residua è riconosciuta solo ai lotti su cui non siano stati sfruttatati totalmente gli indici urbanistici di intervento originari, fino alla saturazione degli indici stessi (vedi figura sottostante).

Lotto d'intervento – Potenzialità edificatoria



SC edificabile mq. 1000
SC edificata mq. 700

Lotto **A** – SC residua mq. 0
Lotto **B** – SC edificabile mq. 300

Nel caso in cui il lotto B sia soggetto a cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi, di cui all'Art. II.6 comma 3 alinea A1 (interventi edilizi diretti), la potenzialità edificatoria del lotto B viene trasferita al lotto A.

11) Superficie Lorda (SL)

Si rimanda al punto 17 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

12) Superficie utile (Su)

Si rimanda al punto 18 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

13) Superficie accessoria (SA)

Si rimanda al punto 19 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

13a) Superfici escluse dal computo della Su e della Sa

Si rimanda al punto 20 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

14) Superficie complessiva (SC)

Si rimanda al punto 21 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

14a) Superficie catastale (Sca)

Si rimanda al punto 22 dell'Allegato A) della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 279 del 02/04/2010 e s.m.i.

14b) Parti comuni / condominiali

Si rimanda al punto 23 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

15) Superficie coperta (SCO) *(Prima denominata SQ)*

Si rimanda al punto 12 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

16) Superficie permeabile (SP)

Si rimanda al punto 13 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

16a) Rapporto / Indice di permeabilità (IPT - IPF)

Si rimanda al punto 4 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

17) Superficie di vendita (Sv)

Si rimanda al punto 24 dell'Allegato A) della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 279 del 02/04/2010 e s.m.i.

17a) Area dell'insediamento (Ai)

Si rimanda al punto 24 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

18) Altezza utile e altezza utile media dei locali (Hu)

Si rimanda al punto 37 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

18a) Altezza virtuale o altezza utile media (Hv)

Si rimanda al punto 38 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

19) Altezza lorda *(Prima denominata Altezza di piano Hp)*

Si rimanda al punto 34 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

20) Altezza del fronte *(Prima denominata Altezza delle fronti di un edificio Hf)*

Si rimanda al punto 35 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

21) Altezza dell'edificio (H)

Si rimanda al punto 36 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

22) Volume totale o volumetria complessiva (VT) *(Prima denominato Volume totale o lordo Vt)*

Si rimanda al punto 26 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

22a) Volume utile (Vu)

Si rimanda al punto 29 dell'Allegato A) della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 279 del 02/04/2010 e s.m.i.

22b) Volume tecnico

Si rimanda al punto 41 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

22c) Vuoto tecnico

Si rimanda al punto 42 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

23) Sagoma planivolumetrica

Si rimanda al punto 26 dell'Allegato A) della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 279 del 02/04/2010 e s.m.i.

23a) Sagoma

Si rimanda al punto 25 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

~~Ai fini della presente definizione, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.~~

24) Distanze dai confini di zona o di ambito urbanistico

Si rimanda al punto 39 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

24a) Distanza dai confini di proprietà

Si rimanda al punto 39 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al ciglio stradale ovvero ad altro edificio, va considerata la distanza dal punto più vicino del fronte misurata in direzione ortogonale dal confine stesso.
Nelle nuove costruzioni e per gli interventi su edifici esistenti che comportano modifiche alla sagoma, fatto salvo quanto previsto da eventuali specifiche norme del PUA, le distanze dai confini di proprietà non possono essere inferiori a ml. 5.00.
In ogni caso, se non espressamente vietato da specifiche norme del POC o del PUA, è ammessa:

- la costruzione in aderenza ad edificio preesistente ubicato sul confine di proprietà, nel rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile all'Art.873 e seguenti, senza eccedere, in pianta e in alzato, la dimensione di quanto esistente a confine; eventuali eccedenze sono ammesse nel rispetto degli indici di zona previa convenzione con il confinante registrata e trascritta;
- la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edifici oggetto di progetto unitario (edifici bifamigliari, edifici a schiera, ecc.);
- l'edificazione sul confine di proprietà a seguito di convenzione tra confinanti, registrata e trascritta;
- la costruzione di edifici a distanza inferiore a ml. 5.00, purchè sulla base di convenzione tra confinanti debitamente registrata e trascritta fatto salvo quanto previsto di seguito per le pertinenze.

I fabbricati adibiti a pertinenze di cui all'Art. I.6.6 del presente regolamento ~~di altezza "H"~~ con altezza massima esterna dell'edificio non superiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti in confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile.

24b) Distanza tra edifici / Distacco (De)

Si rimanda al punto 39 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

Fra edifici dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

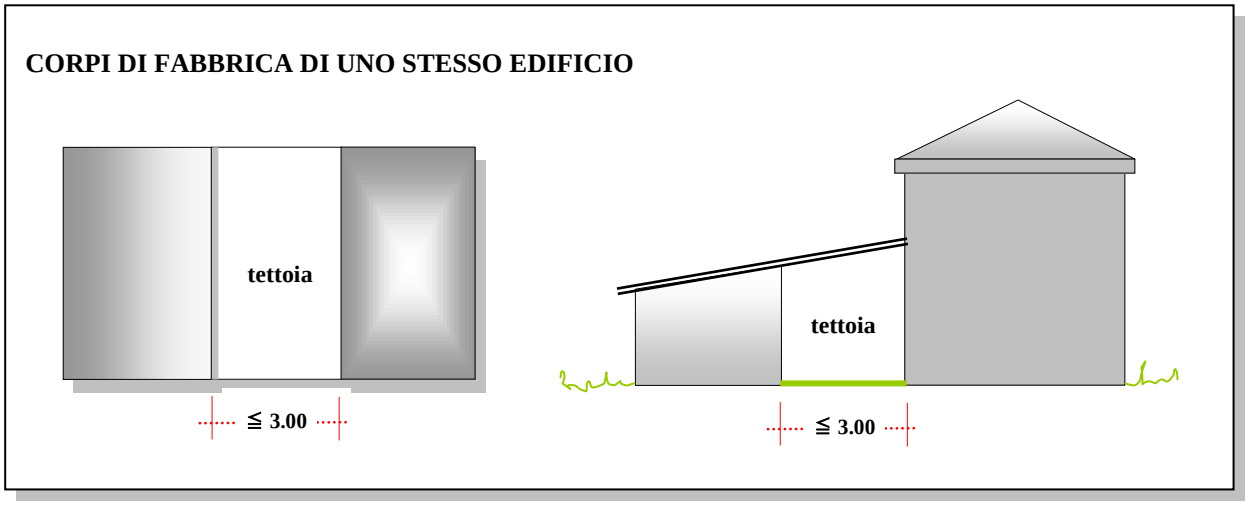
- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di m.10. Non si considerano nuovi edifici i proservizi pertinenziali che vengono realizzati al servizio della funzione esistente.

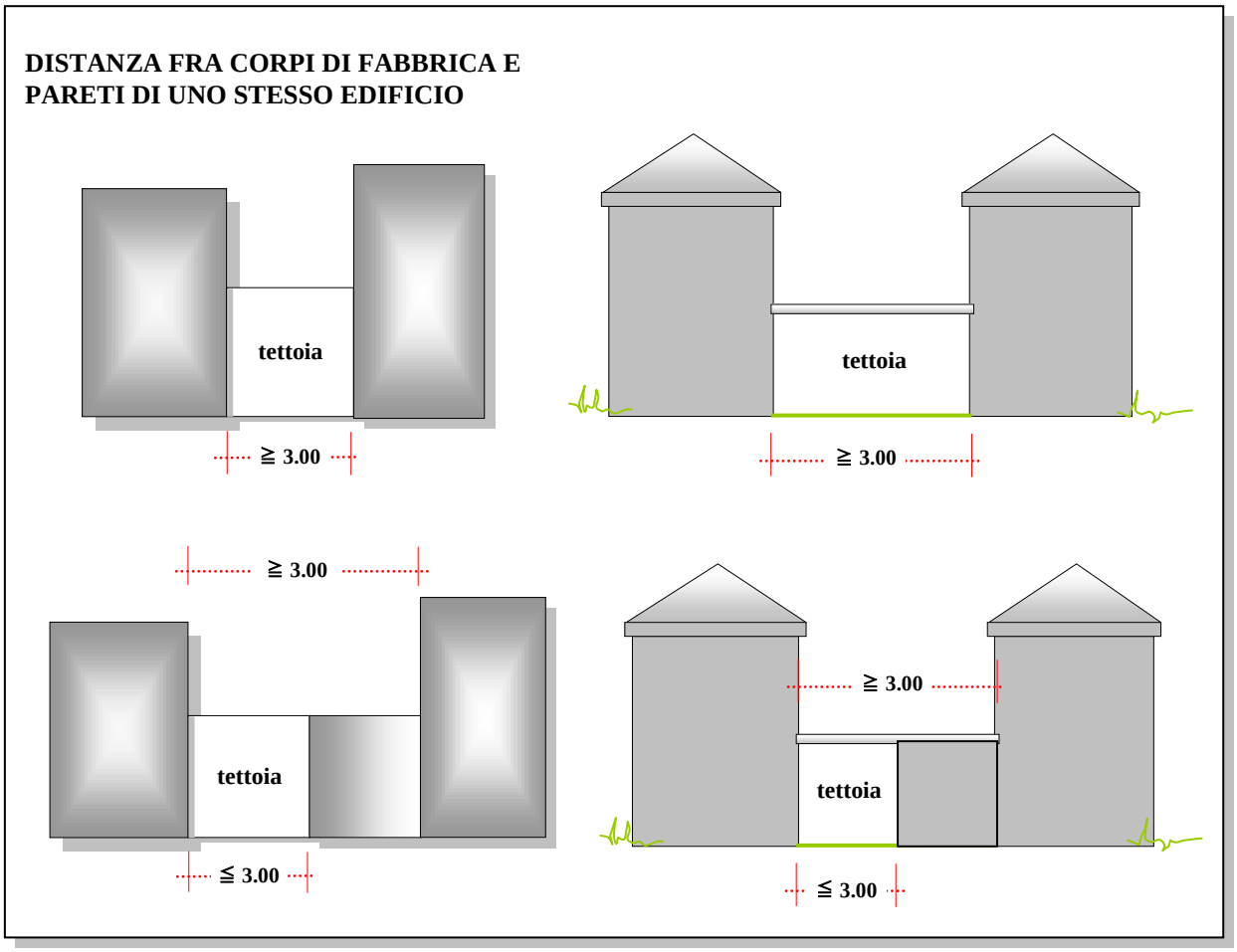
– per quanto riguarda gli ampliamenti e le sopraelevazione vale quanto indicato per i nuovi edifici, fatte salve le deroghe più avanti indicate.

E' altresì ammessa la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edificio esistente a confine e per edifici oggetto di progetto unitario.
La distanza tra il fabbricato principale ed i proservizi ~~di altezza "H"~~ con altezza massima esterna dell'edificio non superiore a ml. 3.00 localizzati all'interno della stessa proprietà, deve essere maggiore o uguale a ml. 3.00.

24c) Distanza tra corpi di fabbrica e pareti finestrate di uno stesso edificio.

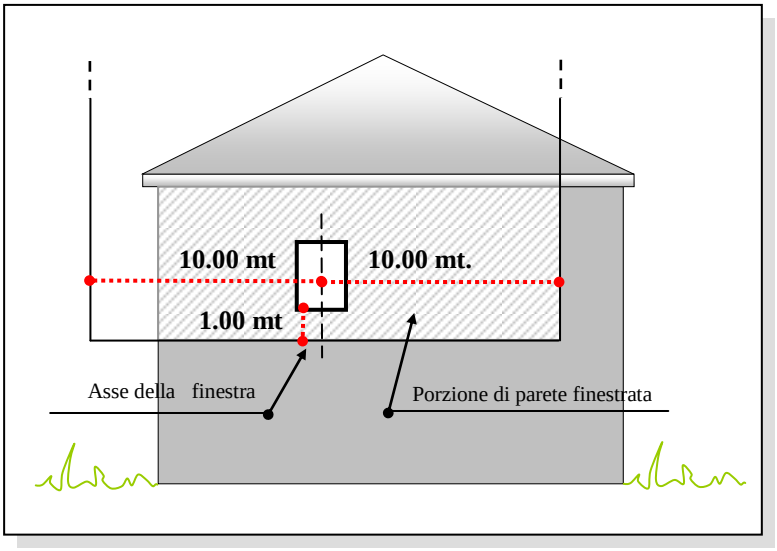
Si considerano corpi di fabbrica di uno stesso edificio, i volumi qualora collegati da un elemento computabile ai fini della determinazione della superficie coperta.
Le pareti non finestrate di uno stesso edificio devono avere una distanza minima di ml. 3.00; si considerano pareti interne e quindi non soggette al rispetto della distanza minima di m. 3.00, le pareti prospicienti spazi computabili nella superficie coperta (vedi figura di seguito riportata).
In presenza di pareti finestrate, vanno comunque rispettati i parametri indicati dall'Art.5 del DM 05.07.1975.





24d) Distanze tra pareti finestrate.

Per parete finestrata si intende la porzione del prospetto dell'edificio, su cui sia presente una finestra avente i requisiti di veduta come definita all'Art.900 e seguenti del Codice Civile, delimitata come indicato nella seguente figura (parte tratteggiata) e fatte salve le distanze minime prescritte dal Codice Civile per le costruzioni in aderenza.



Non sono considerate finestre le aperture definite "luci" secondo gli artt.900-904 del Codice Civile.
Non sono altresì considerate finestre le porte di accesso agli edifici, quale sia la loro destinazione, a condizione che non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento dei locali.
Per tutti gli interventi edilizi, salvo diverse indicazioni previste nelle norme del POC o del PUA, è prescritta la distanza minima di ml.10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
Per interventi su edifici esistenti che non comportino modifiche alla sagoma, è ammessa l'apertura di nuove finestre su pareti già finestrate, qualunque sia la distanza che intercorre tra le pareti frontistanti.
È ammessa l'apertura di nuove finestrature sui fronti prospettanti vie e aree pubbliche anche in deroga ai punti precedenti.

24e) Distanze dei fabbricati dalle strade.

Si rimanda al Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada di cui al D.P.R. 06/12/1992 n.495 e successive modifiche.

All'interno dei centri abitati si dovrà riprendere l'allineamento prevalente consolidato, ovvero m. 5,00 nei casi in cui non sia definibile un allineamento esistente.
Nelle zone di espansione devono essere previste le seguenti distanze dal confine stradale:

- m. 5.00 per strade con carreggiata principale di larghezza inferiore a m.7.00;
- m. 7,50 per strade con carreggiata principale di larghezza compresa tra m.7.00 e 15.00;
- m.10.00 con carreggiata principale per strade di larghezza superiore a m.15.00.

Fuori dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare non possono essere inferiori a quelle indicate dal Codice della Strada, eventualmente aumentate ai sensi dell'Art.II.9.

24f) Distanze delle recinzioni dalle strade

Si rimanda al Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada di cui al D.P.R. 06/12/1992 n.495 e successive modifiche.
All'interno dei centri abitati è fatta salva la possibilità di uniformarsi agli allineamenti prevalenti consolidati.

24g) Deroga alle distanze prescritte

Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi precedentemente prescritti, fatte salve le norme del Codice Civile, del Codice della Strada e le eventuali disposizioni del POC, nei casi seguenti:

- nei gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche;
- negli interventi sull'edificato esistente che comportino il mantenimento degli allineamenti consolidati mediante ampliamenti e sopraelevazioni in continuazione delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco minimo delle pareti finestrate;

- nella nuova edificazione nei lotti residui degli ambiti urbani consolidati, allorquando a causa dell'impianto degli edifici confinanti non è possibile osservare il distacco di ml.10,00 tra pareti, sono ugualmente consentite nuove costruzioni purché sia rispettato il distacco minimo dal confine di ml. 5,00, fermo restando il distacco tra pareti finestrate;
- nella realizzazione di impianti tecnologici al servizio del territorio e delle imprese allocate in ambiti produttivi di modesta entità (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
- per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
- per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
- per gli edifici esistenti posti sul ciglio stradale o comunque a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, è' ammessa qualora sia segnalata la loro pericolosità dagli enti preposti, la demolizione e ricostruzione ad una distanza superiore all'esistente, con un minimo assoluto di ml. 5 dai confini di proprietà e nel rispetto del distacco prescritto dalle pareti finestrate;
- per i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di ml.0.90; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di ml.2,00 dai confini di proprietà;
- nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m.3 prevista dal Codice Civile);
- per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc. nei limiti in cui costituiscano attività edilizia libera, ai sensi dell'Art. IV.1;
- per le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.).

Negli ambiti già edificati, i fabbricati adibiti a pertinenze di cui all'Art. I.6 del presente regolamento ~~di altezza "H"~~ con altezza massima esterna dell'edificio inferiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti in deroga alle distanze sopra riportate, nel rispetto dei minimi prescritti dal Codice Civile e fatta salva comunque la distanza minima fra pareti finestrate di terzi. In tale caso non potranno essere realizzate vedute sui lati prospicienti i confini. Nei confronti delle pareti finestrate di una stessa proprietà vanno comunque rispettati i parametri indicati dall'Art.5 del DM 05.07.1975.

In tutti gli ambiti i muri di cinta ed ogni altro muro isolato con altezza non superiore a ml.3.00, potranno essere realizzati costruiti in deroga alle distanze sopra riportate.

24h) Indice di visuale libera (Ivl)

Si rimanda al punto 40 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

25) Piano di un edificio

Si rimanda al punto 27 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

25a) Numero di piani *(Precedentemente denominato Numero di piani di un edificio (NP)*

Si rimanda al punto 33 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

26) Piano fuori terra o piano terra

Si rimanda al punto 28 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

27) Piano seminterrato

Si rimanda al punto 29 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

28) Piano interrato

Si rimanda al punto 30 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

28a) Sottotetto

Si rimanda al punto 31 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

29) Soppalco

Si rimanda al punto 32 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

30) Balcone

Si rimanda al punto 49 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

31) Ballatoio

Si rimanda al punto 50 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

32) Loggia / Loggiato

Si rimanda al punto 51 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

33) Lastrico solare

Si rimanda al punto 52 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

34) Pensilina

Si rimanda al punto 53 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

35) Pergolato

Si rimanda al punto 54 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

36) Portico / Porticato

Si rimanda al punto 55 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

37) Terrazza

Si rimanda al punto 56 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

38) Tettoia

Si rimanda al punto 57 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

39) Veranda

Si rimanda al punto 58 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

40) Tetto verde

Si rimanda al punto 59 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

ART. I. 7 DEFINIZIONI DI TERMINI E PARAMETRI URBANISTICI

1. ***Campo di applicazione*** di una norma è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

   - da un ambito urbanistico individuato dal PSC;

   - da un sub-ambito, o zona o insieme di zone urbanistiche individuate dal RUE;

   - da un insieme di immobili o aree identificabili sulla base di propri attributi definiti.

   Il campo di applicazione di talune norme di rispetto è detto anche "fascia": ad esempio le fasce di rispetto stradale, ferroviari, di pertinenza fluviale, ecc..

2. ***Ambito*** - Si rimanda al punto 4 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

   Gli ambiti sono sempre individuate nella cartografia del PSC e del RUE/POC con perimetrazioni continue.

3. **Sub-ambito o zona** è una partizione interna di un ambito individuata dal RUE/POC a recepimento di piani sovraordinati, incluso il PSC, ovvero sulla base di attributi propri delle aree interessante, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio. I sub-ambiti o zone sono sempre individuate nella cartografia del RUE con perimetrazioni continue.

4. ***Area*** è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

5. ***Comparto*** - Si rimanda al punto 5 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

6. ***Comparto di attuazione*** è definito come l'unità territoriale interessata da (o da interessare con) un PUA; qualora sia individuato dal POC. con un'apposita perimetrazione costituisce *l'unità territoriale minima* da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

7. ***Comparto edificatorio***, individuato dal POC o da un Piano urbanistico attuativo, è l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

8. ***Superficie territoriale (STER)*** *(Precedentemente denominata ST)* - Si rimanda al punto 1 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

9. ***Indice di edificabilità territoriale (IT)*** *(Precedentemente denominata Densità Territoriale - Indice di utilizzazione territoriale UT)* - Si rimanda al punto 3 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

10. ***Superficie fondiaria (SF)*** - Si rimanda al punto 2 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

11. ***Densità fondiaria (Indice di utilizzazione fondiaria) (UF)*** - Si rimanda al punto 4 dell'Allegato A) della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 279 del 02/04/2010 e s.m.i. (Rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria)

12. ***Carico urbanistico (CU)*** - Si rimanda al punto 9 dell'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017 e s.m.i.

13. ***Potenzialità edificatoria (P.E.)*** - Si rimanda al punto 10 dell'Allegato A) della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 279 del 02/04/2010 e s.m.i.

ART. I. 8 DEFINIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE

1) Unità fondiaria agricola - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività integrative al reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo).

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

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativi edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola , anche in caso di cessazione del contratto

di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

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

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di Investimenti in Azienda agricola (PIA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)

Per Superficie Agricola Utilizzata si intende la superficie fondiaria dell'unità agricola depurata delle tare improduttive e delle superfici boscate.

3) Centro aziendale agricolo

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

4) Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.)

Ai sensi dell'Art. 1 del D.Lgs. 29-03-2004, n. 99, l'Imprenditore Agricolo Professionale è colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'Art. 5 del regolamento del Consiglio (CE) n.1257/1999 del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento (50%) del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento (50%) del proprio reddito globale di lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per gli imprenditori che operino nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui sopra sono ridotti al venticinque per cento. Si considera IAP il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

5) PIA. - Piano di Investimenti in Azienda agricola

Il Piano dio investimenti in Azienda agricola è uno strumento attuativo, di cui all'Art. IV. 36, formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a - Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999 e successive modifiche ed integrazioni).

6) Serra fissa

Sono serre fisse le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

ART. I. 9 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITÀ DI INTERVENTO

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, SCIA....), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, a decorrere dalla data di adozione del PSC.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve

superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

ART. I. 10 ORGANIZZAZIONE DELLE NORME E PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA SULLE NORME DI AMBITO

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

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

ART. I. 11 LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

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

3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al precedente Art. I.7, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

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

TITOLO I. II – TIPI DI INTERVENTO

ART. I. 12 TIPI DI INTERVENTO

1. Si definisce '*intervento'* un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.
2. Si definiscono '*interventi significativi*', per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica, nel controllo edilizio e nella tutela paesaggistica ed ambientale, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure abilitative e/o di controllo.
3. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
4. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
5. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

A - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (alias interventi urbanistici):

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

B - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico (alias interventi edilizi):

B.1 – Interventi edilizi 'di recupero' di applicazione generale

MO - Manutenzione ordinaria,
MS - Manutenzione straordinaria,
RRC - Restauro e Risanamento conservativo,
RE - Ristrutturazione edilizia.
D - Demolizione.

B.2 – Interventi edilizi "di recupero" riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

RS - Restauro scientifico
RT - Ripristino tipologico – *Ai sensi della LR 15/2013 è riconducibile alla RE*
RAL - Recupero e risanamento delle aree libere

B.3 – Interventi edilizi di nuova costruzione:

NC - Nuova costruzione,
RI - Ricostruzione (previa demolizione) – *Ai sensi della LR 15/2013 è riconducibile alla RE*
AM - Ampliamento – *Ai sensi della LR 15/2013 è riconducibile alla NC*

B.4 – Interventi di natura non edilizia:

MT - Movimenti di terra.
AR - Installazione di elementi di arredo.

C - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso:

CD - Cambio d'uso.

6. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto. Salvo che per gli interventi di cui al gruppo B2, che sono riferibili esclusivamente

ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, negli altri casi la classificazione prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso. Prescinde inoltre dall'onerosità o meno dell'intervento.

7. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.

8. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela* (vedi Art. III. 2).

9. ~~Non è ammesso procedere ad interventi di ristrutturazione di edifici o loro porzioni, mediante somma di interventi separati con diversa procedura abilitativa al fine di scorporare parte degli interventi dall'onerosità degli stessi. Tale divieto permane in presenza di lassi temporali non superiore ad un anno tra i diversi interventi~~.

9. Qualora nell'arco di tre anni dall'efficacia/rilascio dei titoli edilizi avvengano, sullo stesso immobile, più interventi non onerosi tali da configurare nel loro insieme un intervento di ristrutturazione edilizia, l'Unione procederà alla richiesta del contributo di costruzione riferito all'insieme degli interventi.

   L'Unione può procede, nei casi sopraindicati a sospendere i lavori ed a prescrivere la richiesta di un regolare ~~permesso o SCIA~~ titolo edilizio riferito all'insieme dei lavori.

A - Tipi di Interventi Urbanistici

ART. I. 13 NUOVA URBANIZZAZIONE (ALIAS LOTTIZZAZIONE)

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio (di cui all'Art. 12 della LR 23/2004).

2. *Procedura*: gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

ART. I. 14 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. *Definizione*: Si rimanda alla lettera h) dell'Allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..

2. *Procedura*: gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano con Permesso di Costruire, anche attraverso progetto edilizio unitario convenzionato (di cui all'Art. IV. 35); in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

B - Tipi di interventi edilizi

B1 - Interventi edilizi di 'recupero' di applicazione generale

ART. I. 15 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. *Definizione*: Si rimanda alla lettera a) dell'Allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..

ART. I. 16 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. *Definizione*: Si rimanda alla lettera a) dell'Allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..

ART. I. 17 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)

1. *Definizione*: Si rimanda alla lettera d) dell'Allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..

ART. I. 18 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. *Definizione*: Si rimanda alla lettera f) dell'Allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..

ART. I. 19 DEMOLIZIONE (D)

1. *Definizione*: Si rimanda alla lettera i) dell'Allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..
2. Nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

B2 - Interventi edilizi di 'recupero' riferibili esclusivamente ad unità edilizie tutelate

ART. I. 20 RESTAURO SCIENTIFICO (RS)

1. *Definizione*: Si rimanda alla lettera c) dell'Allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..

ART. I. 21 RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)

Abrogato dalla L. 98/2013. – Gli interventi ricadono nell'ambito della Ristrutturazione Edilizia RE.

ART. I. 22 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (RAL)

1. *Definizione*: Si rimanda alla lettera l) dell'Allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..
2. Si applica esclusivamente alle unità edilizie del centro storico tutelate secondo la categoria di tutela **2.6** di cui all'Art. III. 2, comma 9, a cui si rimanda per le modalità e finalità dell'intervento

B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione

ART. I. 23 NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. *Definizione*: Si rimanda alla lettera g) dell'Allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..

ART. I. 24 RICOSTRUZIONE (RI)

1. *Definizione*: Gli interventi ricadono nell'ambito della Ristrutturazione Edilizia RE.

ART. I. 25 AMPLIAMENTO (AM)

1. *Definizione*: Gli interventi ricadono nell'ambito della Nuova Costruzione NC.

ART. I. 26 SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA

1. *Definizione*: Si rimanda alla lettera m) dell'Allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..

   Si intendono significativi movimenti di terra quelli che rientrano in uno o più dei seguenti casi:

- attengono a modifiche plano-altimetriche in aree interessate da dossi o comunque tutelate, anche se inerenti attività agricola;
- comportano asportazione dal fondo di materiale;
- comportano modifiche del livello del piano di campagna pari a 20 cm.;
- interessano la falda;
- riducono il franco di rispetto degli impianti interrati.

ART. I. 27 INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO

1. Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano" i seguenti interventi:

   - vetrine e serrande;
   - tende e frangisole;
   - mezzi pubblicitari;
   - numerazione civica;
   - targhe;
   - bacheche e vetrinette;
   - addobbi;
   - monumenti, cippi e targhe commemorative, apposizione di indicatori ed altri apparecchi;
   - paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
   - elementi di comfort urbano(rastrelliere, cestini, panchine, ecc.);
   - cabine di pubblici servizi;
   - altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.

2. Tali interventi sono regolamentati nella parte sesta del presente RUE.

ART. I. 28 CAMBIO D'USO

1. *Definizione*: Si rimanda all'Art.28 della LR 15/2013 e s.m.i. ed all'atto di coordinamento n. 75/2014 e s.m.i..

TITOLO I. III – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

ART. I.29 CASISTICA DEGLI USI DEL TERRITORIO E CATEGORIE FUNZIONALI

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
   - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
   - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
   - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati e ~~i relativi raggruppamenti~~ le relative categorie funzionali sono i seguenti, in recepimento dell'art. 28 della LR 15/2013:

~~**a) FUNZIONE RESIDENZIALE**~~

~~**a1. *Residenza***~~

~~Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.~~

~~**a2. *Residenza collettiva*** *(non turistica)*~~

~~Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.~~

~~**b) FUNZIONI PRIVATE DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA**~~

~~**b1. *Esercizi commerciali di vicinato***~~

~~Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno.~~

~~**b2. *Pubblici esercizi***~~

~~Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.~~

~~**b3. *Studi professionali e piccoli uffici in genere***, *attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico*~~

~~Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi c4 e c5 e ambulatori fino a 200 mq. di SC.~~

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

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

- ~~capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;~~
- ~~emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).~~

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

b6. *Artigianato dei servizi agli automezzi* (esclusi quelli già ricompresi in b5).

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

b7. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano*

Comprende attività produttive manifatturiere, collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 1 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

b8. *Attività di parcheggio*

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

b9. *Commercio al dettaglio su aree pubbliche* *e in mercati rionali*

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

c) FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TERZIARIE, SPORTIVE E DI SPETTACOLO A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

c1. *Medio-piccole strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq

Si distinguono in:

- **c1.a -** Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **c1.n -** Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

c2. *Medio-grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 801 mq. e 1500 mq.

Si distinguono in:

- **c2.a -** Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **c2.n -** Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

c3. *Grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq.

Si distinguono in:

- **c3.a** - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **c3.n -** Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

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

c4. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello,

finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.

c5. ***Attività espositive, fieristiche, congressuali***

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

c6. ***Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto***; comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso **b4**; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

c7. ***Attività ricreative, sportive e di spettacolo***

Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso c6.

c8. ***Attività sanitarie ed assistenziali***

Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

c9. ***Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca*** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

d) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

d1. ***Attività manifatturiere industriali o artigianali*** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6).

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

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

d2. ***Attività commerciali all'ingrosso****, mostre, magazzini, depositi*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

d3. ***Attività estrattive***

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

d4. ***Attività di coltivazione agricola****, orticola, floricola, zootecnica e relativi edifici di servizio e attrezzature:* Si distingue in:

- **d4.1** - Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili, stoccaggi anche condizionati (celle frigo)
- **d4.2** - Allevamenti connessi con l'utilizzazione del suolo agricolo, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (di dimensione superiore a quelli definiti allevamenti d'affezione ovvero famigliari come definiti all'Art. III.22)
- **d4.3** - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale
- **d4.4** - Coltivazione in serre fisse
- **d4.5** - Mense per lavoratori stagionali.

~~**d5.** ***Attività di allevamento industriale***~~

~~**d6.** ***Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici;*** comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.~~

~~**d7.** ***Impianti per la produzione e commercializzazione di energia*** Non sono considerati entro l'uso d7, e sono pertanto attuabili in via generale in funzione di altri tipi d'uso, gli impianti solari termici, fotovoltaici ed eolici costituenti pertinenze di edifici, entro i limiti di potenza al di sotto dei quali non è richiesta l'"autorizzazione ambientale unica".~~

~~**e) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**~~

~~**e1.** ***Attività ricettive alberghiere***, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.~~

~~**e2.** ***Attività ricettive extra-alberghiere*** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.~~

~~**e3.** ***Campeggi e villaggi turistici***, come definiti dalla legislazione in materia.~~

~~**e4.** ***Attività agrituristiche*** di cui alla legislazione in materia.~~

~~**f) ATTIVITA' E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO**~~

~~**f1.** ***Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base***~~

~~Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.~~

~~Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.~~

~~**f2.** ***Attività di interesse collettivo di tipo religioso***~~

~~Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.~~

~~**f3.** ***Parcheggi pubblici in sede propria***~~

~~Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.~~

~~**f4.** ***Attività di svago, riposo, esercizio sportivo***~~

~~Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.~~

~~**g) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**~~

~~**g1.** ***Mobilità***~~

~~Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).~~

~~**g2.** ***Distribuzione carburanti per uso autotrazione***~~

~~Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'Art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato~~

~~Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.~~

~~**g3.** ***Reti tecnologiche e relativi impianti***~~

~~Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.~~

~~**g4.** ***Impianti per l'ambiente***~~

~~Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.~~

~~**g5.** ***Impianti di trasmissione*** (via etere)~~

~~Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente),fari.~~

~~**g6.** ***Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile***~~

~~Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.~~

~~**g7.** ***Attrezzature cimiteriali***~~

~~Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.~~

~~**g8.** ***Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti***~~

~~Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.~~

~~**g9.** ***Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili*** (aree attrezzate per nomadi).~~

~~**g10.** ***Attrezzature per la Difesa Nazionale***~~

~~Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.~~

~~**g11.** ***Opere per la tutela idrogeologica***; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.~~

A) CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE

a1. ***Residenza.***

Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività. ~~nonché le attività di affittacamere~~.

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

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo per anziani non autosufficienti di grado lieve (DGR 564/2000), ~~ospizi~~.

B) CATEGORIA FUNZIONALE TURISTICO-RICETTIVA

e1. ***Attività ricettive alberghiere*** **e residenze turistico-alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

e2. ***Attività ricettive extra-alberghiere*** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, ~~alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere~~); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.

e3. ***Campeggi e villaggi turistici***, come definiti dalla legislazione in materia.

C) CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA

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

b6. ***Artigianato dei servizi agli automezzi*** (esclusi quelli già ricompresi in b5).

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

b7. ***Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano, fatto salvo il rispetto dell'Art. 216 del TU.LL.SS.***

Comprende attività produttive manifatturiere, collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 1 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

b8. ***Attività di parcheggio.***

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

d1. ***Attività manifatturiere industriali o artigianali*** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6).

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

Comprende inoltre le attività di cui all'uso b6, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive) e le attività di uso g4 se gestite da privati con fini di lucro.

d3. ***Attività estrattive.***

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

d5. ***Attività di allevamento industriale.***

d6. ***Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici;*** comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.

d7. ***Impianti per la produzione e commercializzazione di energia*** Non sono considerati entro l'uso d7, e sono pertanto attuabili in via generale in funzione di altri tipi d'uso, gli impianti solari termici, fotovoltaici ed eolici costituenti pertinenze di edifici, entro i limiti di potenza al di sotto dei quali non è richiesta l'"autorizzazione ambientale unica".

D) CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE

b3. ***Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.***

Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi c4 e c5 e ambulatori fino a 200 mq. di SC.

Comprendono inoltre le agenzie viaggi, le agenzie funebri, agenzie immobiliari.

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

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

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

c4. ***Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico***.

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

c5. ***Attività espositive, fieristiche, congressuali.***

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

c6. ***Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto***; comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso **b4**; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

c7. ***Attività ricreative, sportive e di spettacolo***.

Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso c6.

c8. ***Attività sanitarie ed assistenziali.***

Comprende ospedali, ~~RSA, case protette~~ case residenza per anziani non autosufficienti CRA (DGR 564/2000 e DGR 1423/2015), e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

c9. ***Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca*** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

E) CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE

b1. ***Esercizi commerciali di vicinato.***

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno per centri urbani fino a 10.000 abitanti (Ostellato) e

non superiore a 250 mq. ciascuno per centri urbani con oltre 10.000 abitanti (Argenta e Portomaggiore).

b2. ***Pubblici esercizi***.

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

b9. ***Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali***.

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

c1. ***Medio-piccole strutture di vendita.***

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq per centri urbani fino a 10.000 abitanti (Ostellato) e compresa fra 250 mq. e 1.500 mq per centri urbani con oltre 10.000 abitanti (Argenta e Portomaggiore)

Si distinguono in:

- **c1.a** - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **c1.n** - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

c2. ***Medio-grandi strutture di vendita.***

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 801 mq. e 1500 mq. per centri urbani fino a 10.000 abitanti (Ostellato) e compresa fra 1.501 mq. e 2.500 mq per centri urbani con oltre 10.000 abitanti (Argenta e Portomaggiore)

Si distinguono in:

- **c2.a** - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **c2.n** - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

c3. ***Grandi strutture di vendita***.

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq. per centri urbani fino a 10.000 abitanti (Ostellato) e superiore a 2.500 mq per centri urbani con oltre 10.000 abitanti (Argenta e Portomaggiore)

Si distinguono in:

- **c3.a** - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **c3.n** - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

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

d2. ***Attività commerciali all'ingrosso***, ***mostre, magazzini, depositi.***

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

g2. ***Distribuzione carburanti per uso autotrazione.***

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'Art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

F) CATEGORIA FUNZIONALE RURALE

d4. ***Attività di coltivazione agricola****, orticola, floricola, zootecnica e relativi edifici di servizio e attrezzature:* Si distingue in:

- **d4.1 -** Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili, stoccaggi anche condizionati (celle frigo)

- **d4.2 -** Allevamenti connessi con l'utilizzazione del suolo agricolo, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (di dimensione superiore a quelli definiti allevamenti d'affezione ovvero famigliari come definiti all'Art. III.22)
- **d4.3 -** Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale
- **d4.4 -** Coltivazione in serre fisse
- **d4.5 -** Mense per lavoratori stagionali.

e4. ***Attività agrituristiche*** di cui alla legislazione in materia.

G) USI URBANI E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

f1. ***Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.***

Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

f2. ***Attività di interesse collettivo di tipo religioso.***

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

f3. ***Parcheggi pubblici in sede propria.***

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

f4. ***Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.***

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

g1. ***Mobilità.***

Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).

g3. ***Reti tecnologiche e relativi impianti.***

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

g4. ***Impianti per l'ambiente.***

Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.

g5. ***Impianti di trasmissione*** (via etere).

Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente),fari.

g6. ***Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.***

Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

g7. ***Attrezzature cimiteriali.***

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

g8. ***Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.***

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

g9. ***Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili*** (aree attrezzate per nomadi).

g10. ***Attrezzature per la Difesa Nazionale***.

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

g11. ***Opere per la tutela idrogeologica***; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

ART. I.30 USO IN ESSERE

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o il più recente intervento di recupero o trasformazione, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo abilitativo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni.
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure altro uso, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

ART. I.30 BIS RIMOZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE RICETTIVO-ALBERGHIERO

1. Le attività ricettive-alberghiere si svolgono in strutture le cui definizioni, caratteristiche e tipologie sono stabilite dalla L.R. n. 16/2004 e s.m.i. (*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*). Tali strutture comprendono le attività ricettive alberghiere, extralberghiere ed all'aria aperta (categorie funzionali turistico-ricettive e1, e2 ed e3).
2. Ai sensi e nei casi previsti dall'art. 3 comma 4 della L.R. n. 28/1990 e s.m.i. (*Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna*), le strutture ricettive come sopra individuate, sono vincolate a tempo indeterminato alla loro specifica destinazione d'uso. Ai sensi del comma 5 del medesimo articolo il vincolo può essere rimosso quando sia dimostrata la non convenienza economica di gestione dell'azienda ricettiva.
3. Ai fini della rimozione del vincolo della destinazione d'uso ricettivo-alberghiera, come risultante dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato o dalla documentazione catastale, il titolare dell'attività o l'avente titolo, dovrà dimostrare la non convenienza economica di gestione dell'azienda ricettiva mediante perizia asseverata di un professionista esperto in materia, con cui si comprovi che l'utile netto di gestione è risultato inferiore al 2% del valore catastale dell'immobile per almeno due esercizi consecutivi.
4. Per le unità edilizie aventi capacità ricettiva non inferiore alle 40 camere, la rimozione del vincolo resta comunque subordinata a specifico nulla osta della Giunta Regionale.

TITOLO I. IV – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

ART. I. 31 DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito indicata come C.Q.), a norma di quanto indicato dall'Art. 6 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i., è un organo consultivo dell'Unione alla quale *spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale*.
2. La C.Q. si esprime, nei casi indicati all'Art. 6 comma 2 della L.R. 15/2013 e smi nonché in relazione all'approvazione degli strumenti urbanistici comunali.
3. Al termine del mandato, la Commissione può redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività e lo comunica alla Giunta dell'Unione.

ART. I. 32 COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.) è nominata dalla Giunta dell'Unione e ed è composta dal Presidente e da n.6 componenti, tra i quali viene indicato il vicepresidente, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, di norma esterni all'Amministrazione dell'Unione. Non possono far parte della Commissione per la qualità del paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
2. La C.Q. resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Decorsi i tre anni, la Commissione resta comunque in carica fino alla nomina della commissione sostitutiva.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta dell'Unione dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
5. Segretario della C.Q., senza diritto di voto, è il funzionario responsabile dell'ufficio tecnico dell'Unione o suo delegato all'uopo designato.

ART. I. 33 FUNZIONAMENTO

1. La Commissione per la qualità e il paesaggio si riunisce nella sede Municipale su convocazione del Presidente. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della C.Q. sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono due Componenti, oltre al Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti preliminari e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della C.Q., il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'Art.7 della legge 241/90.
3. La C.Q. qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento d'istruttoria per i seguenti motivi:
   a) necessità di acquisire ulteriori elementi;

b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
c) necessità di sopralluogo.

La sospensione del parere è comunicata al richiedente.
Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.Q., la quale decide in ,merito a maggioranza.
Il parere della C.Q. sarà espresso successivamente all'audizione del progettista, ovvero nella riunione successiva alla presentazione al protocollo degli ulteriori elementi di valutazione.

4. La C.Q. esprime i seguenti pareri:

a) parere favorevole;
b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
c) parere contrario motivato.

È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. I componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera costituisce per i membri della C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta le revoca da membro della C.Q. ad opera della Giunta dell'Unione e la segnalazione all'Ordine o al collegio di appartenenza dell'iscritto.

6. È presente ai lavori della C.Q. il tecnico dell'Unione che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

7. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai commissari che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. I pareri della C.Q. possono essere resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso l'ufficio dello sportello unico dell'edilizia o nel sito web dell'Unione.

ART. I. 34 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:

a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
c) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
d) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
e) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
f) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
g) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.

2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio dell'Unione.

3. Qualora le C.Q. che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

TITOLO I. V – SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

ART. I. 35 SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (SUE)

1. In applicazione dell'art 18 bis della L.R. 20/2000 comma 2 e al principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, relativamente alla disciplina dello Sportello Unico dell'Edilizia si rimanda all'Art. 4 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i..

TITOLO I. VI – NORME SOVRAORDINATE DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO

ART. I. 36 SISTEMA DELLE TUTELE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI E DELLE FRAGILITA' E VULNERABILITA' DEL TERRITORIO

1. Il RUE riporta, nella Tav. n. 1 e nella Tav. 2 (nonché nella Tav. 3 per quanto riguarda i centri storici), a mero recepimento delle individuazioni contenute nella Tav. 3 del PSC l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio, nonché alle fragilità e vulnerabilità del territorio. Le disposizioni di tutela relative alle suddette aree ed immobili sono dettate nel Titolo II delle Norme del PSC.
2. Qualora vengano approvate, anche a recepimento di piani sovraordinati, modifiche al PSC riguardanti l'individuazione cartografica di aree o immobili interessati da vincoli o tutele di cui sopra, l'atto di approvazione delle modifiche al PSC ha efficacia anche riguardo alla rappresentazione della medesima individuazione cartografica nelle tavole del RUE.
3. I seguenti elementi soggetti a tutela sono individuati nelle tavole del RUE in quanto contenuto proprio del RUE:
   - immobili di pregio storico-culturale testimoniale e relativa categoria di tutela.

   Per questi elementi, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo III. I della Parte III.
4. Le disposizioni normative relative ai diversi ambiti del territorio comunale di cui alla seguente Parte III si applicano nel sovraordinato rispetto delle norme tutela dettate nel Titolo II delle Norme del PSC riguardo a tutti gli elementi tutelati di cui al primo comma e di quelle di tutela dettate dal RUE di cui al terzo comma.

ART. I. 37 AREE DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO

1. Le aree di riequilibrio ecologico istituite, e rappresentate nella cartografia del RUE, nonché quelle che venissero successivamente istituite, sono gestite ai sensi della L:R. n.6 del 17/02/2005 e successive modificazioni.
2. Il Comune, ovvero altro soggetto gestore individuato nell'atto di istituzione, provvede alla gestione secondo le finalità e gli obiettivi indicati nell'atto istitutivo e quelli del Piano di azione ambientale per lo sviluppo sostenibile di cui alla L.R. n.3/1999 Art. 99, assicurando in particolare:
   a) la prevenzione, la conservazione, ricostruzione e rinaturalizzazione degli assetti idrogeologici, paesaggistici, faunistici, degli habitat e delle associazioni vegetali e forestali presenti;
   b) il controllo delle specie faunistiche e floristiche con la protezione di quelle autoctone minacciate di estinzione, la eliminazione di quelle alloctone, la predisposizione di habitat per l'irradiazione e la conservazione ex situ delle specie rare;
   c) il controllo della sostenibilità ambientale relativa alle attività agro-silvo-pastorali ed, in generale, alle attività antropiche ammissibili;
   d) il monitoraggio della qualità ambientale, dello stato dei ripristini e rinaturalizzazioni effettuati, della conservazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali presenti.

– PARTE SECONDA –
DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

TITOLO II. I – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

ART. II. 1 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):

   a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;

   b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;

   c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;

   d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;

   e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;

   f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è permessa a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :

   - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
   - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; nel caso di impossibilità di collegamento alla fognatura pubblica, possono essere ammissibili sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'ARPA;
   - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m 150;
   - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
   - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento entro una distanza massima di m. 300;
   - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata;
   - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

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

3. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:

   - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
   - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
   - strada di accesso (anche non asfaltata e anche non pubblica);
   - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
   - rete di distribuzione dell'acqua;
   - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA.

ART. II. 2 AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
   a) l'istruzione;
   b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
   c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
   d) le attività culturali, associative e politiche;
   e) il culto;
   f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
   g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
   h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'Art. II. 1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art II. 6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
4. ***Usi ammissibili*** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: f1 (attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), f2 (attività di interesse collettivo di tipo religioso), f3 (parcheggi pubblici in sede propria), f4 (attività di svago, riposo, esercizio sportivo),

   Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, g1 (mobilità), g2 (distribuzione carburanti per uso autotrazione), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), d7(produzione di energia), nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, b2 (pubblici esercizi) e b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).
5. ***Modalità di attuazione***: intervento edilizio diretto.
6. ***Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura***

   Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.

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

   a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere a, b, c, d, ~~e~~ del precedente comma 2) (simbolo **S**):
   - edificazione vincolata all'approvazione del progetto pubblico;

- ~~UF max = 0,6 mq/mq.~~
- ~~NP max = 4~~
- ~~Q max = 40%.~~

b) zone per attrezzature religiose (simbolo **R**):

- edificazione vincolata all'approvazione del progetto;
- ~~UF max = 0,6 mq/mq.~~
- ~~NP max = 4~~
- ~~SP min = 40%.~~

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

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

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

- UF max = 0,25 mq/mq.
- SP min. = 60%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati, nel qual caso SP min. = 30%

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

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

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

- UF max = 0,10 mq/mq.

7. ***Aree per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela***

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui all'Art. I. 36, sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo nei limiti e nelle forme consentite nel rispetto delle disposizioni di tutela dettate dal PSC.

ART. II. 3 ARTICOLAZIONE DEI PARCHEGGI

1. I parcheggi si suddividono in:

A) ***parcheggi pubblici*** *(P):*

- di urbanizzazione primaria (P1);
- di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

B) ***parcheggi pertinenziali*** *(P3)*;

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

C) ***parcheggi privati non pertinenziali***.

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

3. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'Art. II. 6. I parcheggi P1 non sono individuati graficamente

nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi Art. II.6, II.7 e II.8.

4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. I parcheggi P2 attuati sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. II. 2.

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

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

7. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. II.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non sono considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, anche nel caso in cui siano accatastati come unità immobiliari.

9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché nella disponibilità della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.

10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (P3c), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3c) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge. I parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

12. Si considerano ***parcheggi privati non pertinenziali***:

- i parcheggi privati di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. II.5.;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8).

ART. II. 4 REQUISITI TIPOLOGICI DEI PARCHEGGI

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, solo ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Nei parcheggi pubblici P1 e P2, in quelli pertinenziali di uso comune P3c, P3r e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x5,0; le dimensioni del posto-autocarro non devono essere inferiori a m. 3x10.

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'Art. VI.39 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

4. I parcheggi di superficie superiore a 1000 mq. se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi.

5. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.

6. Le autorimesse per parcheggi *P3r* possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

ART. II. 5 DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3)

1. In tutti gli interventi edilizi NC, RI, AM, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*P3r* e/o *P3c*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse), ossia in rapporto a: SU +60%x(SA – P3). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).

3 Negli interventi AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore.

6. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali P3c (salvo che in quelli pertinenziali alla residenza) andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posto auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.

7. Le quantità di posti auto P3 prescritte nella tabella che segue sono espresse in posti-auto da 2,5x5 m. e comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi dell'Art II.4 comma 1.

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3R + P3C) IN RELAZIONE AGLI USI

- usi **a1** (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica):

  un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione e in ogni caso non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare. Negli interventi edilizi e di CD su edifici esistenti ~~dotati di autorimesse pertinenziali chiuse non è ammesso ridurre tale dotazione preesistente al di sotto del numero di un posto auto per alloggio per sostituirla con posti-auto all'aperto~~ è ammesso sostituire l'autorimessa pertinenziale chiusa con posto auto pertinenziale.

- usi **b1** (esercizi commerciali di vicinato)**, b2** (pubblici esercizi)**, b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere)**, b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto)**, b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli)**, b6**

(artigianato dei servizi agli automezzi)**, b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano)**, f1** (attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici)**, f2** (attività di interesse collettivo di tipo religioso):

1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c.

- usi **c1, c2 e c3** (medio-piccole, medio-grandi e grandi strutture di vendita):

i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi	**ALIMENTARI**	**NON ALIMENTARI**
con superficie di vendita	**un posto auto (P3c)ogni:**	**un posto auto (P3c) ogni:**
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra .

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita

- usi **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico)**, c5** (attività espositive, fieristiche, congressuali)**, c8** .(attività sanitarie ed assistenziali)**, c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca)**:**

1 p.a. ogni 25 mq. di SC. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.

- usi **c6 e c7** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto):

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di SC;
- 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 p.a. ogni 100 mq. di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo P3c.

- usi **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali)**, d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi)**, d6** (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici)**, g2** (distribuzione carburanti per uso autotrazione)**, g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile):

1 posto auto ogni 100 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- usi **e1, e2, e4** (attività ricettive alberghiere e extra-alberghiere, attività agrituristiche):

1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c.

- uso **e3** (campeggi e villaggi turistici): numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per gli altri usi di cui all'Art. I.29 non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

ART. II. 6 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – QUANTITÀ DI DOTAZIONI

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, RI, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare alla realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 o di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, AM, RI (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione); nella SC a cui rapportare le dotazioni minime non va computata la quota derivante da eventuali parcheggi pertinenziali coperti, ossia SU + 60%x(SA - P3).

3. Le quantità minime di aree da cedere sono fissate come segue:

   A1) Per gli usi residenziali (a1 e a2) e i servizi connessi b1 (esercizi commerciali di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli) , b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), negli interventi edilizi diretti NC, RI, AM non compresi in PUA:
   - P1 = 10 mq. (ogni 100 mq. di SC)

   A2) Per gli usi residenziali e i servizi connessi di cui sopra, nell'ambito di un PUA (e salvo diverse disposizioni specifiche del POC):
   - P1 = 20 mq;
   - U = 45 mq.

   B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'c' e usi 'e'):
   - P1 = 40 mq.;
   - U = 60 mq.

   C1) Per gli usi di tipo produttivo (usi d1, d2, d6), negli interventi edilizi diretti NC, RI, AM non compresi in PUA:
   - P1 = 10 mq.

   C2) Per gli usi di tipo produttivo (usi d1, d2, d6), nell'ambito di un PUA (e salvo diverse disposizioni specifiche del POC):
   - P1 + U = 15% della ST

   D) Per gli usi b8 (attività di parcheggio), b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali), d3 (attività estrattive), d4 (attività di coltivazione agricola), d5 (attività di allevamento), d7 (impianti di produzione di energia) non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni f e g in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

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

a / **da**	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, c9, e1, e2, e3, e4	d1, d2	b8
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	NO	SI	NO	NO

c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, c9, e1, e2, e3, e4	NO	NO	NO	NO
d1, d2	SI	SI	NO	NO
b8, d4, d5	SI	SI	SI	NO

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

5. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SU che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o presentate SCIA, comunicazioni o altre istanze (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
6. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, la convenzione del PUA deve prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti.
7. Qualora il POC individui all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.
8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente Art. II.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

Schema riassuntivo delle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali e di dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per i diversi usi (in caso di contrasto fra le norme e la tabella prevalgono le norme

USI	**Parcheggi pertinenziali** negli interventi di NC, RI, AM e negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio	**Attrezzature e spazi collettivi** negli interventi diretti di NC, RI, AM	**Attrezzature e spazi collettivi** in un PUA	**Attrezzature e spazi collettivi** negli interventi di CD
a1 , a2	un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione e in ogni caso non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare. Negli interventi edilizi e di CD su edifici esistenti dotati di autorimesse pertinenziali chiuse ~~non è ammesso ridurre tale dotazione preesistente al di sotto del numero di un posto auto per alloggio per sostituirla con posti auto all'aperto~~ è ammesso sostituire l'autorimessa pertinenziale chiusa con posto auto pertinenziale.	P1 = 10 mq.	P1 = 20 mq; U = 45 mq.	Vedi Art. II.6 comma 4
b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c	P1 = 10 mq.	P1 = 20 mq; U = 45 mq.	~~Idem~~ Vedi Art. II.6 comma 4
c1, c2 e c3	Vedi tabella nell'Art. II.5	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	~~Idem~~ Vedi Art. II.6 comma 4
c4, c5, c8, c9	1 p.a. ogni 25 mq. di SC. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	~~Idem~~ Vedi Art. II.6 comma 4
c6, c7	il numero di posti auto più elevato fra i seguenti - 1 posto auto ogni 12 mq. di SC; - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata; - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF Tutti i posti auto devono essere di tipo P3c.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	~~Idem~~ Vedi Art. II.6 comma 4
d1, d2, d6	1 posto auto ogni 100 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.	P1 = 10 mq.	P1 + U = 15% della ST	~~Idem~~ Vedi Art. II.6 comma 4
e1, e2, e4	1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	~~Idem~~ Vedi Art. II.6 comma 4
e3	ai sensi della legislazione regionale vigente in materia	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	~~Idem~~ Vedi Art. II.6 comma 4
f1,f2	1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c	no	no	~~Idem~~ Vedi Art. II.6 comma 4
g2, g6	1 posto auto ogni 100 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.	no	no	~~Idem~~ Vedi Art. II.6 comma 4

ART. II. 7 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI - CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici P1 si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m..
3. I parcheggi P1 possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 20 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari attrezzature o opere urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'Art. II.6.3 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.

ART. II. 8 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – CASI DI MONETIZZAZIONE

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere, elaborato ai sensi dell'Art. II.6, dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 300 mq., il Responsabile SUE accetta la proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, e previa conforme decisione della Giunta dell'Unione. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
    a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

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

5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.

6. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzati alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici.

TITOLO II. II – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

ART. II. 9 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

1. Le strade del territorio comunale risultano classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. Tale classificazione è la seguente:

COMUNE DI ARGENTA

- Sono strade extraurbane principali – Tipo C la S.S. 16, nel tratto classificato dal PRIT come "Rete di base regionale" con una fascia di rispetto di 40 m. per lato;
- Sono strade extraurbane secondarie – Tipo C i tratti esterni ai centri abitati della S.S. 16, dove non è classificata dal PRIT come "Rete di base regionale", con una fascia di rispetto di 30 m. per lato, e sono inoltre classificate come Tipo C tutte le strade provinciali, con una fascia di rispetto di 30 m. per lato,.
- Sono strade urbane di quartiere -Tipo E il tratto interno al centro abitato di Argenta della sede attuale della S.S. 16 classificato come "Rete di base regionale", il tratto interno al centro abitato di Argenta della S.P Argenta-Bando e i tratti interni ai centri abitati delle strade classificate come "Rete di base regionale". Sono strade extraurbane locali - Tipo F tutte le strade comunali al di fuori dei centri abitati, con una fascia di rispetto di 20 m. per lato, e quelle vicinali al di fuori dei centri abitati, con una fascia di rispetto di 10 m. per lato
- Sono strade urbane locali - Tipo F - tutte le altre strade interne ai centri abitati

COMUNE DI OSTELLATO

- Sono strade extraurbane secondarie – Tipo B: La Superstrada Ferrara-Mare nel tratto classificato dal PRIT come "Grande rete" con una fascia di rispetto di 50 m. per lato.
- Sono strade extraurbane secondarie – Tipo C: i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate dal PRIT come "Rete di base regionale", ossia le strade provinciali SP 1, SP 68, SP 23, con una fascia di rispetto di 35 m. per lato. Sono inoltre strade extraurbane secondarie Tipo C i tratti esterni ai centri abitati delle strade provinciali e le seguenti strade comunali:
  - la circonvallazione del capoluogo limitatamente al tratto compreso fra il ponte sul Canale Navigabile, la rotatoria sulla via Garibaldi e l'incrocio con via della Croce;
  - la strada Mezzano est, la strada Mezzano ovest, la strada Umana e la strada Fosse (nel Mezzano nord-ovest);
  - la via Valmana a San Giovanni limitatamente alla nuova bretella compresa fra la SP1 e l'incrocio con la preesistente via Valmana.

  Queste ultime hanno una fascia di rispetto di 30 m. per lato.
- Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le strade comunali al di fuori dei centri abitati, con una fascia di rispetto di 20 m per lato, e quelle vicinali con fasce di rispetto non disegnate nel RUE di 10 m per lato.
- Sono strade urbane di quartiere -Tipo E - il tratto della S.P. 1 interno al centro abitato di San Giovanni; i tratti delle strade provinciali SP 1, SP 68, SP 23, classificati dal PRIT come "Rete di base regionale", interni ai centri abitati di Rovereto, San Vito e Dogato.
- Sono strade urbane locali - Tipo F- tutte le altre strade interne ai centri abitati.

COMUNE DI PORTOMAGGIORE

- Sono strade extraurbane secondarie – Tipo C: la S.S. 16, nel tratto classificato dal PRIT come "Grande rete" con una fascia di rispetto di 40 m. per lato; i tratti esterni ai centri abitati delle strade

provinciali classificate dal PRIT come “Rete di base regionale”, con una fascia di rispetto di 35 m. per lato. Sono inoltre strade extraurbane secondarie i tratti esterni ai centri abitati di tutte le strade provinciali, con una fascia di rispetto di 30 m. per lato.

- Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le strade comunali al di fuori dei centri abitati, con una fascia di rispetto di 20 m per lato, e quelle vicinali con fasce di rispetto non disegnate nel RUE di 10 m per lato.
- Sono strade urbane di quartiere -Tipo E - i tratti delle S.P. 48, S.P. 57, S.P.3 e S.P. 29 interni ai centri abitati di Portomaggiore, Portoverrara e Portorotta; il tratto della strada provinciale, classificata dal PRIT come “Rete di base regionale”, interno al centro abitato di Maiero.
- Sono strade urbane locali - Tipo F- tutte le altre strade interne ai centri abitati.

ART. II. 10 DISCIPLINA DELLE ZONE DESTINATE A SEDE STRADALE E/O FERROVIARIA

1. ***Usi ammessi***: f3 (parcheggi), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti); sono inoltre ammissibili gli usi b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche), g5 (impianti di trasmissione via etere) d7 (produzione di energia) e g8 (mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l’uso g2 (distribuzione carburanti per uso autotrazione) è disciplinato dal successivo Art. II.13.

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

2. Tipi di intervento consentiti: tutti.

ART. II. 11 REQUISITI TIPOLOGICI DELLE STRADE URBANE

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell’adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nel seguente comma 2. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

2. Le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere le seguenti sezioni minime:
   - nei nuovi insediamenti residenziali, per le strade di distribuzione principali: sezione totale di m. 11,50 con carreggiata di m. 7,00, aiuola alberata di m. 1,50 su un lato, e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura: m. 5,00;
   - nei nuovi insediamenti residenziali, per le strade di distribuzione secondaria: sezione totale di m. 10,00 con carreggiata di m. 7,00 e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura: m. 5,00;
   - nei nuovi insediamenti produttivi: sezione totale di m. 12,00 con carreggiata di m. 9,00 e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura: m. 11,00;
   - nei nuovi insediamenti, limitatamente ad eventuali brevi tratti condizionati da elementi preesistenti condizionanti: sezione totale di m. 9,50 con carreggiata di m. 8,00 e un solo marciapiede di m. 1,50;

3. Per gli spazi di sosta si prescrivono le seguenti misure minime:
   - Spazi di sosta a pettine o in diagonale: profondità m. 5,00 + m.6,00 per lo spazio di manovra, anche qualora siano posti lungo una sede stradale;
   - Spazi di sosta in linea: profondità m. 2,50 + m.3,50 per lo spazio di manovra, anche qualora siano posti lungo una sede stradale;
   - Gli spazi di sosta, se lungo le strade, sono da escludere presso le intersezioni, fino a una distanza minima di m. 12 dall’intersezione.

4. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. Eventuali strade previste a senso unico posso avere la

carreggiata ridotta ad un minimo di m. 6,00. In particolari situazioni ambientali potranno essere previsti schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc…) pur garantendo la sicurezza delle circolazione e dei pedoni.

Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno. La piazzola di ritorno dovrà avere un diametro minimo di m. 20; è ammesso un diametro minimo di m. 11 nel caso di strade esclusivamente residenziali di lunghezza inferiore a m. 150.

5. Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio dell'Unione, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa, anche sulla base dei pareri del Responsabile del Servizio e della C.Q.

6. La realizzazione di strade carrabili private, può derogare dai requisiti di cui sopra, ma è soggetta alla presentazione di SCIA corredata da apposita documentazione.

7. La progettazione dei nuovi impianti di illuminazione stradale e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere contestualmente l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.

8. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m.5,10. Sui percorsi perdonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.

9 Riguardo all'impianto di illuminazione delle strade si richiama il rispetto delle norme di cui all'Art. VI.39 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

10. Chiunque abbia necessità di effettuare tagli stradali, scavi ed altre manomissioni che interessino i piani carrabili dovrà rispettare le prescrizioni riportate negli appositi regolamenti comunali al fine di consentire, a chi effettua i lavori ed a chi esegue i controlli, una migliore gestione di tali attività.

ART. II. 12 PAVIMENTAZIONI STRADALI

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.

2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.

3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico ,debbono inoltre:

   a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;

   b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);

   c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;

   d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei per essere rese scabre.

Chiunque abbia necessità di effettuare tagli stradali, scavi ed altre manomissioni che interessino i piani carrabili dovrà rispettare le prescrizioni riportate negli appositi regolamenti comunali al fine di consentire, a chi effettua i lavori ed a chi esegue i controlli, una migliore gestione di tali attività.

ART. II. 13 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
   - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
   - della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni);
   - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui alla norma vigente;
   - delle norme di cui ai commi seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti può essere prevista solo in sede di POC e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con l'Unione che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

   Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:
   - nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente Art. II. 10;
   - negli ambiti specializzati per attività produttive;
   - nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle autostrade e alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 60 dal limite della sede stradale.
3. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
   - zone di tutela dei corsi d'acqua,
   - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
   - zone di tutela naturalistica,
   - sistema forestale e boschivo,
   - aree ad alta probabilità di inondazione,
   - strade panoramiche.
4. ***Parametri edilizi*** I seguenti parametri edilizi sono da rispettare per gli interventi edilizi diretti relativi ad impianti preesistenti; sono inoltre da rispettare anche per gli impianti di nuova realizzazione salvo diversa prescrizione del POC.
   - UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline), o UF = UF preesistente se superiore;
   - H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline, o H = H preesistente se superiore;
   - (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq.
   - (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
   - distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
     - > nel territorio rurale: pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
     - > nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
   - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3.

- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

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

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

6. ***Prescrizioni in rapporto alla sede stradale***.

   Si richiama il rispetto delle norme previste all'Art. 60 del D.P.R. 495/92 – "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

   Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8.

7. ***Mitigazione degli impatti***

   In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

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

8. ***Impianti preesistenti***

   Negli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico ambientale e igienico-sanitario possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

ART. II. 14 STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica.

ART. II. 15 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

1. Negli interventi di sistemazione della viabilità dovrà essere perseguito l'obbiettivo di conseguire il superamento delle barriere architettoniche.

2. ***Percorsi pedonali***. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.

4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi

dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm.. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà prevedere una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdrucciolevole.

6. La realizzazione ed apertura al pubblico transito di percorsi pedonali privati è soggetta a SCIA corredata da idonea documentazione.

7. ***Piste ciclabili***. Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. - ed al relativo regolamento di esecuzione: D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i -.

8. Le piste ciclabili devono avere di norma una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza minima di m.2, ovvero di 1,5 m. se si tratta di pista a senso unico.

9. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

ART. II. 16 PARACARRI, FITTONI, DISSUASORI DI TRAFFICO

1. I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.

2. Possono essere impiegati paracarri, fittoni, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private, purché siano conformi all'Art. 180 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada.

ART. II. 17 FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO E DISTANZE MINIME DAL CONFINE STRADALE

1. ***Individuazione***. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del RUE. sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati ~~dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria~~ dalla più vicina rotaia.

2. ***Usi ammessi***. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura. Sono ammessi gli usi g1, g3, g5, f3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso g2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente Art. II. 13.

   Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. II. 7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

3. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, non computabile fra le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. II.6;

b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. II..6, fermo restando quanto stabilito all'Art. II.7 comma 5.

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

   Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC, RI, AM in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

   Per costruzioni ad uso g2, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'Art. II.13.

5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

6. Con riferimento agli interventi di realizzazione delle opere pubbliche di carattere stradale, nel caso che in sede di progetto definitivo delle opere da realizzare si dimostri indispensabile o opportuna la demolizione di edifici posti a ridosso della sede stradale, è applicabile quanto disposto dalla L.R. 1/12/1998 n. 38. In tal caso, in sede di approvazione del progetto stesso e di conseguente apposizione del vincolo espropriativo tramite variante al POC, si potrà definire, in caso di accordo con la proprietà, la possibilità di costruzione di un nuovo edificio con medesima destinazione di quello da demolire, e SC incrementata fino al 30% in area contigua della medesima proprietà, in deroga alle norme del Titolo III.V e III.VI del RUE e nel rispetto delle altre disposizioni del RUE stesso.

7. La possibilità di cui al comma precedente si intende estesa anche ad edifici che su parere dell'ente proprietario, costituiscano pericolosità o intralcio alla visibilità e conseguentemente alla sicurezza.

TITOLO II. III – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. II. 18 ELETTRODOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA

1. Ai fini della tutela della salute dall'inquinamento dovuto ai campi elettromagnetici si applicano le disposizioni del Decreto 29/05/2008 del Ministero dell'Ambiente e della L.R. 30/2000.
2. Le Tavole n. 1 e 2 del RUE individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione) e le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di approvazione del PSC. In mancanza degli elementi tecnici per individuare precisamente l'ampiezza della fascia di rispetto di ciascun elettrodotto, al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata nella Tavv. 1 e 2 una "fascia di attenzione", di larghezza pari a quella definita nella "Direttiva" della Regione Emilia-Romagna di cui alla abrogata delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001.
3. Le fasce di attenzione individuate graficamente nel RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.
4. Per ogni richiesta di permesso di costruire, CILA o SCIA per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme del Decreto Ministeriale di cui al primo comma. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto rilasciata dall'Ente gestore dell'impianto stesso sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto.

ART. II. 19 GASDOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA

1. Nella Tav. 1 del RUE è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo ad una distanza inferiore ai 250 m. da un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

ART. II. 20 DEPURATORI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO

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

ART. II. 21 IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA

1. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 nonché dello specifico Piano provinciale di settore.

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

ART. II. 22 IMPIANTI FISSI DI COMUNICAZIONE PER LA TELEFONIA MOBILE

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.

2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:

   - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
   - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
   - nelle parti del territorio comunale assoggettate a una o più delle tutele di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.9, 2.14, 2.15 del PSC.

3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale.

ART. II. 23 ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.

2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.

3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni del regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

ART. II. 24 CANALI DI BONIFICA

1. Ai lati dei canali di bonifica, per una fascia della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine si applicano le disposizioni di cui al R.D. 8/5/1904 n.368, al R.D. 25/7/1904, n. 523, artt. 93, 95 e 96, all'Art. 16 bis, della L.R. 19/12/2002, n. 37., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e al Capo II, Sezione I, della L.R. 14/04/2004, n°7, e successive modificazioni e integrazioni.

ART. II. 25 CONDUTTURE PER PRODOTTI CHIMICI E RELATIVE NORME DI TUTELA

1. Nella Tav. 1 del RUE è indicato il tracciato delle condutture per prodotti chimici che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi della legislazione vigente.
2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo ad una distanza inferiore ai 250 m. dalle condutture, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire, di prendere contatto con l'Ente proprietario della conduttura chimica per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

TITOLO II. IV – CIMITERI

ART. II. 26 CIMITERI

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: g7; è ammesso inoltre l'uso b9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento privato diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto del Piano Regolatore Cimiteriale ovvero dello specifico Regolamento comunale.

ART. II. 27 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della L.R. 19/2004 e succ. modificazioni e integrazioni. In tali aree è ammesso l'uso b9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici nel rispetto delle disposizioni di carattere ambientale e igienico sanitario vigenti.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente. Possono anche essere interessati da interventi di ampliamento una tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, sentita ~~l'azienda Unità Sanitaria Locale~~ sentito il Dipartimento di Sanità Pubblica competente per territorio.

– PARTE TERZA COMUNE DI ARGENTA – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

TITOLO III. I – CENTRI STORICI ED IMMOBILI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

ART. III. 1 DISPOSIZIONI GENERALI (ARGENTA)

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici **o in altri ambiti di particolare rilevanza per la qualificazione del centro urbano,** nonché quelli effettuabili sugli immobili soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.

2. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici. Il PSC del comune di Argenta classifica come centri storici Argenta, Consandolo, Santa Maria Codifiume, San Nicolò, Ospital Monacale, Traghetto.

3. Nell'ambito del centro storico

   a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

   b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;

   c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente le aree espressamente individuate nella Tav. 3 del PSC come "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'Art. A-7 della L.R. 20", nei limiti stabiliti da specifiche disposizioni del POC.

5. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Comune può dotarsi di specifici strumenti quali regolamenti o piani per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, per il colore e piani per la valorizzazione commerciale, contenenti specifiche disposizioni riferite al Centro storico **o ad altri ambiti individuati dagli stessi piani, le cui disposizioni prevalgono su quelle di carattere generale del presente RUE.** in via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali strumenti, si applicano le disposizioni di cui alla successiva Parte VI, integrate dagli indirizzi di cui al seguente Art. III.4 **e dalle disposizioni di cui al seguente Art. III.5bis.**

6. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita

   – dalla Tav. 3 del RUE;

   – dalle norme del presente Capo del RUE;.

   – dalle disposizioni contenute negli specifici strumenti di cui al comma 5;

ART. III.2 CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO (ARGENTA)

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

testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'Art. III.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti nel Titolo I. II della parte Prima, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. ***Categoria 1*** (ovvero "*restauro scientifico*")

Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono **MO, RS, CD.** L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi

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

All'interno di tale categoria sono comprese anche ville storiche con parco; per tali complessi l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

3. ***Categoria 2***

Riguarda le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità

edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

4. ***Sottocategoria 2.1*** (ovvero "*restauro e risanamento conservativo tipo A*")

Riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità

a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante

- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo (Art. 10 della L.R. 16/2002);

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

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

5. ***Sottocategoria 2.2*** (ovvero "*restauro e risanamento conservativo tipo B*")

Riguarda le unità edilizie in mediocre stato di conservazione e/o in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. La categoria comprende anche gli edifici colonici tipici delle bonifiche effettuate dall'Ente Delta padano nell'ultimo dopoguerra. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante

- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di intervento effettuabili sono **MO**; **MS**; **CD**; **RRC**, **CD**;

6. ***Sottocategoria 2.3*** (ovvero "*ripristino tipologico*")

Riguarda le unità fatiscenti o parzialmente demolite o comunque in condizioni precarie di stabilità che non rientrano nella categoria 1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità

a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

b) il ripristino e il mantenimento della forma e dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura e dei rapporti fra aree scoperte e unità edilizie preesistenti;

c) il ripristino delle caratteristiche architettoniche, costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (pur con le modifiche indispensabili in relazione all'uso a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura, tenendo conto degli indirizzi morfologici di cui all'Art. III.4.

Tipi di intervento effettuabili sono **RT**. Successivamente all'intervento RT sono ammissibili inoltre **MO**, **MS**, **RRC**, **CD**.

7. ***Sottocategoria 2.4*** (ovvero "*rifunzionalizzazione*")

Riguarda le unità edilizie di interesse testimoniale, prevalentemente di tipologia non abitativa, ancora almeno in parte conservate nel loro assetto originario, che, per essere recuperate a nuovi usi, possono richiedere una ristrutturazione anche comportante eventuali modifiche dell'organizzazione dello spazio interno e dei prospetti (ad es. stalle e fienili, edifici produttivi storici.)

Gli interventi devono avere la finalità della valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino dei fronti per le parti originarie conservate, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla mentre non è ammesso il tamponamento dei porticati originariamente aperti; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari (conservazione dell'eventuale muro tagliafuoco sporgente dal coperto, differenziazione delle tamponature rispetto alle strutture originarie, ecc.);
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale (fra i quali i solai voltati o lignei e la struttura del coperto);
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti in funzione del nuovo uso.

I tipi di intervento effettuabili sono **MO, MS, RRC, RE, CD** (l'intervento RE, per questi edifici, si riferisce esclusivamente alla possibilità di riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti, nei limiti sopraindicati, ma non può comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).

8. ***Sottocategoria 2.5*** (ovvero "*demolizione*")

Riguarda le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.

L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.

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

9. ***Sottocategoria 2.6*** (ovvero "*recupero e risanamento delle aree libere*")

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

Tali unità sono da interessare con interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere" (RAL). Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione

funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di costruzioni interrate; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...), infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'Art. III.4.

I tipi di intervento effettuabili sono **MO, RAL**.

10. ***Categoria 3*** riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-ambientale in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformate, assoggettabili ad interventi conservativi e di miglioramento dell'integrazione morfologica con il contesto, ma anche a demolizione e ricostruzione.

    Gli interventi devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edifico col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati, ferme restando le eventuali prescrizioni di allineamento indicate nelle planimetrie del RUE.

    I tipi di intervento effettuabili sono **MO**; **MS**; **RRC**; **RE**; **RI**, **CD**.

11. Qualora nella cartografia del RUE un unico corpo di fabbrica rurale sia identificato con sigle che fanno riferimento a due diverse categorie (es. 2.1/2.4 oppure 2.2/2.4) si deve intendere che la prima categoria è riferita alla porzione avente tipologia originaria abitativa e la categoria 2.4 è riferita alla porzione originariamente non abitativa

ART. III. 3 DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO (ARGENTA)

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

   a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b1** (esercizi commerciali di vicinato), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b8** (attività di parcheggio), **b9** (commercio al dettaglio su aree pubbliche), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti).

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

   b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **c1** (medio-piccole strutture di vendita), **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile), **g8** (mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti).

2. Nella Tav. 3 del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso g1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (f1, f2, f3 ed f4).

3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Parte III.

4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente Art. III.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio, non risultando compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

5. Nell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali, individuato in Tav. .2A.1 , si applicano le particolari disposizioni di cui all'Art. III.5bis.

ART. III. 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI TUTELATI (ARGENTA)

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o urbanizzabile o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'Art. III.1. Le presenti norme integrano, con riferimento ai diversi argomenti, quelle di applicazione generale di cui alla successiva Parte VI Titolo IV.

2. *Materiali ed elementi costruttivi*.

   Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

   E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

3. *Strutture portanti orizzontali*

   Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Negli immobili in categoria di tutela **1** e **2**, di cui al precedente Art. III.2, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela **3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. *Coperture, canali di gronda e pluviali*

   Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

   E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **3** o **4** con manti di coperture di diversa natura è ammessa la manutenzione con i materiali esistenti, ma nel caso di sostituzione dovranno essere utilizzati i coppi.

   Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

   Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

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

   Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici di categoria di tutela **4** le coperture devono essere a due o quattro falde inclinate congiungentisi in colmo, con tutti gli aggetti inclinati verso l'esterno dell'edificio e con manto di copertura in cotto; la pendenza delle falde deve essere compresa fra il 30% e il 40%.

   I canali di gronda ed i pluviali non dovranno essere realizzati con materiale plastico.

5. *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 è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

6. *Aperture*

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati. Al di fuori di questo caso, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della C.Q..

L'eventuale creazione di nuove aperture (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di tutela, deve uniformarsi ai seguenti criteri, salvo parere positivo della C.Q.:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata (se nei centri storici);
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai;
- escludere la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate;
- escludere l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, porticati e simili, non presenti nell'assetto originario della facciata..

7. *Aperture sul piano di falda*

Negli edifici di categoria **1**, **2** e **3** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture.

Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici di categoria **4** è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda e di abbaini solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici

8. *Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature*

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce tinteggiato. La soluzione del paramento estero "a faccia a vista" è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o negli edifici in categoria di tutela 4, nonché negli edifici in categoria di tutela **3** laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina,

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario. Si potrà procedere alle eventuali sostituzioni, con materiali della stessa natura e con le stesse tecniche.

Per gli edifici in categoria di tutela **1, 2** e **3**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della C.Q. nelle more dell'approvazione di un abaco dei colori, in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di

esecuzione previa campionatura in loco. Anche per gli interventi di sola tinteggiatura di facciate di edifici, è prescritta una adeguata campionatura in loco da sottoporre al parere del SUE.

Per la tinteggiatura completa di facciate di pregio con particolari elementi architettonici e decorativi, quali le facciate rinascimentali, neoclassiche con alternanze ritmiche di parti in rilievo, colonne, balaustre, ecc. dovrà essere presentato un apposito progetto in scala (1 100–1 50) con le indicazioni delle diverse tinte proposte per i vari elementi del prospetto. Le necessarie campionature da sottoporre al parere della C.Q. nelle more dell'approvazione di un abaco dei colori, dovranno essere effettuate con indicazione del colore di tutte le parti architettoniche da tinteggiare.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

9. *Infissi esterni, sistemi di oscuramento, vetrine, bacheche*

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

E' ~~prescritto~~ possibile il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati nei colori del repertorio tradizionale locale. E' altresì possibile sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento utilizzando materiali diversi da quelli rimossi, purché venga mantenuta uniformità di tipologia e colore, ai fini della salvaguardia dell'unitarietà prospettica. In caso sia intenzione modificare anche la tipologia degli infissi e degli elementi di oscuramento, la sostituzione dovrà riguardare tutto l'edificio, mantenendo comunque tipologie e colori del repertorio tradizionale del centro storico. Sono vietati infissi in alluminio anodizzato e l'installazione ex novo di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale.

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

Solo negli edifici di categoria tutela **4** sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato dovranno essere sostituite con infissi lignei di tipo tradizionale.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei, nelle facciate secondarie.

E' vietata l'installazione di bacheche in alluminio anodizzato color oro e argento.

10. *Pavimentazioni*

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

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni esterne degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere preferibilmente realizzate utilizzando uno dei seguenti materiali, da concordarsi con gli Uffici comunali preposti laterizio, blocchetti di basalto, trachite o porfido, o pietra artificiale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, ceramica, gres, gomma, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

11. *Elementi decorativi*

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

12. *Insegne, targhe e apparecchi luminosi, mezzi pubblicitari*

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

I cartelli pubblicitari non potranno essere installati nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati di cui al presente titolo, e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

Nei centri storici le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il ragno/vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno mai sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

Nei centri storici non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie pubbliche e private, e dei servizi di interesse pubblico (come cartelli di segnalazione telefonica, cartelli di segnalazione stradale, fermate di mezzi di trasporto pubblico, ecc.); potranno essere ammesse, in via eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.).

È vietata l'applicazione di targhe in materiale plastico stampato a rilievo, all'esterno degli edifici (tipo magnetico).

13. *Pertinenze*.

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

14. *Manufatti tecnologici.*

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

L'installazione di antenne paraboliche; di collettori solari, impianti di climatizzazione con elementi esterni al fabbricato potrà essere ammessa solamente a seguito del parere della C.Q. (ovvero della competente Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio nel caso di edifici soggetti a vincolo di cui al D.Lgs- n.42/2004).

15. *Fabbricati accessori*.

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

16. *Elementi architettonici isolati*.

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

17 *Orti, giardini ed altre aree libere inedificate private di pregio nei centri storici*.

E' prescritta la conservazione degli orti, dei giardini e delle altre aree libere inedificate di pregio esistenti, nei quali è vietata la costruzione di serre, tettoie e altri manufatti precari.

18. *Uso degli spazi pubblici nei centri storici*.

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

ART. III. 5 UNITÀ DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE NEL CENTRO STORICO (ARGENTA)

1. Il Centro storico è suddiviso in unità minime di intervento, e la Tav. 3 individua le unità minime principali, mentre le altre dovranno essere individuate nel progetto di intervento.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di demolizione e di ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, o comunque interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario di cui all'Art. IV.35, esteso all'intera unità minima di intervento, individuata nella Tav. 3 del RUE o, diversamente, da individuare nel progetto dell'intervento. In questi casi il progetto deve indicare tutte le pertinenze dell'edificio principale. Viceversa gli interventi di manutenzione, quelli di restauro e di risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che non sia prescritta la cessione di specifiche aree al Comune, possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari, purché, nel caso della ristrutturazione edilizia, gli elaborati sia estesi a riguardare l'intera unità minima di intervento.
3. La suddivisione in Unità minime come evidenziata nella Tav. 3 può essere modificata con la delibera del Consiglio dell'Unione che approva un progetto unitario per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.
4. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, l'Unione può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, l'Unione può procedere con procedure coattive.
6. Nell'ambito dei piani di cui al c.5 dell'Art. III.1, possono essere dettate disposizioni specifiche in relazione alle unità minime di intervento e alle modalità di attuazione di cui al presente articolo, limitatamente agli ambiti spaziali e tematici ivi disciplinati. Negli ambiti inclusi nel PdVC, fino alla approvazione del POC si applicano in via transitoria le disposizioni di cui al successivo Art. III.5bis.

ART. III. 5bis DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VALORIZZAZIONE DEI FRONTI COMMERCIALI (ARGENTA)

Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente articolo, integrano e qualora in contrasto prevalgono, sulle disposizioni di carattere generale relative al centro storico e all'ambito urbano consolidato dettate nel presente RUE.
2. In via transitoria esse prevalgono anche rispetto eventuali disposizioni contrastanti del PdVC approvato con DCC n. 63 del 16.10.2001. Viceversa esse possono essere superate da specifiche disposizioni derivanti da successive varianti al PdVC ovvero dal POC che ne assuma il valore.
3. Secondo le vigenti disposizioni regionali, i PdVC sono strumenti elaborati mediante concertazione pubblico privato, per la cui realizzazione i reciproci impegni sono definiti in una specifica convenzione. Pertanto il rinnovo degli impegni sottoscritti nell'ambito della convenzione stipulata ai sensi dell' Art. 8 c 6 LR 14/99, in adeguamento ai contenuti delle intervenute modifiche alla normativa di riferimento, alla realtà territoriale a alle disposizioni dei nuovi strumenti urbanistici, tra i quali il presente RUE, è

condizione necessaria per l'applicazione delle particolari norme urbanistiche riportate nel presente articolo.

Cambi di destinazione d'uso

1. Per i locali posti al piano terra (PT) prospicienti le vie incluse nell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali, individuato in Tav. 2A.1, i vani al piano terra possono essere adibiti ai seguenti usi:

   uso in essere, **b1** (commercio di vicinato), **b2** (pubblici esercizi), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché ai cicli e motocicli esclusi gli automezzi), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **d2** (limitatamente alle attività commerciali all'ingrosso e mostre), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo).

2. Ai restanti vani del PT e al piano 1° e superiori sono ammessi gli usi consentiti in via ordinaria, elencati al comma 1 del precedente Art. III.3.

3. Possono essere adibiti ad uno dei suddetti usi ammessi in via ordinaria, anche i locali posti al piano terra (PT) prospicienti i fronti commerciali di cui al primo comma, per i quali il proprietario dichiari che gli stessi sono inutilizzati, pur essendo disponibili sul mercato delle locazioni, da almeno 36 mesi continuativi.

Interventi incidenti sull'immagine pubblica dell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali

1 Per la definizione degli interventi ammessi, dei parametri edilizi e delle modalità di attuazione sugli immobili ricompresi all'interno dell'ambito di cui trattasi al presente articolo si rimanda alla disciplina generale del RUE, salvo quanto di seguito specificato.

2. Per le unità immobiliari situate al PT destinate agli usi b1,b2,b4,b5,b7, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di MO, MS e AR, che modificano l'aspetto della facciata o le aree prospicienti le aree pubbliche incluse nel PdVC, sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole della C.Q.

3. Per i locali prospicienti sulle pubbliche vie incluse nell'"ambito di valorizzazione dei fronti commerciali" individuati in tav 2A.1, è prescritto il mantenimento delle vetrine espositive esistenti, adeguatamente allestite per la valorizzazione del fronte commerciale stesso. Le stesse prescrizioni si applicano interamente a tutti i lati dei vani in angolo, anche qualora un solo lato degli stessi sia prospiciente il fronte commerciale.

4. I singoli interventi relativi alla collocazione di espositori, arredi o mezzi pubblicitari sulle aree di fruizione pubblica, sono subordinati al parere favorevole della Polizia Municipale, circa la compatibilità con le norme di sicurezza stradale e al parere della CQ in relazione al decoro, al corretto inserimento nel contesto e alla funzionalità degli spazi pubblici residui.

5. La definizione degli interventi, sia pubblici che privati, incidenti sull'immagine complessiva del Centro Commerciale Naturale, dovrà prevedere le fasi di concertazione stabilite nella convenzione ex Art. 8 c 6 LR 14/99.

Dotazioni territoriali

1. In deroga alle disposizioni di carattere generale contenute al precedente titolo II.I, recante disposizioni in merito alle dotazioni degli insediamenti, per gli interventi di RE, CD, AM non superiore al 20% della SC esistente, da realizzarsi all'interno del perimetro del PdVC, valgono le disposizioni di cui ai successivi commi 2 e 3.

2. la dotazione di parcheggio pubblico P1 o P2 e la dotazione di ulteriori attrezzature e spazi collettivi U può essere monetizzata, in tutto o in parte, sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione e previo parere vincolante della C.Q.

3. la dotazione di parcheggio pertinenziale P3 può essere sostituita con la fornitura o realizzazione di opere di arredo urbano, ovvero con interventi volti a migliorare l'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri. Il valore di tali opere non dovrà risultare inferiore al 50% del costo di monetizzazione di una superficie di parcheggio pubblico equivalente a quella dovuta sulla base dei valori monetari stabiliti

dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. Sulla congruità delle opere sostitutive si esprime con parere vincolante la C.Q.

4. Per espressa disposizione della direttiva regionale di cui alla DGR 1253 e s.m.i., le dotazioni ordinariamente richieste ai sensi del precedente titolo II.I sono comunque da realizzare nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione.

TITOLO III. II – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. III. 6 ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (ARGENTA)

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" sono articolati nella Tav. 1 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici

   a) **Ac1** zone "consolidate di conservazione", ossia da considerarsi sature e da non addensare, o in quanto caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale, o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare, o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto alle dotazioni di servizi e alle reti infrastrutturali,

   b) **Ac2** zone per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, attuate o in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

   c) **Ac3** zone per funzioni residenziali e miste, prevalentemente edificate a medio-alta densità edilizia.

   d) **Ac4** zone per funzioni residenziali e miste, prevalentemente edificate a medio-bassa densità edilizia.

   e) **Ac5** zone nelle quali, ai sensi del PSC, l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da programmare nel POC e da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato.

   f) **Ac6** zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi privati;

   g) Zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate nel Titolo II. II della Parte II, con particolare riferimento all'Art. II.10.

   h) Zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'Art. II.2.

2. Le zone di cui al precedente comma 1 lettere a), b), c), d),e), f) sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Titolo.

3. Le zone cimiteriali sono disciplinate dall'Art. II.26.

ART. III. 7 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (ARGENTA)

1. Nelle zone Ac1, Ac2, Ac3, Ac4, di cui all'Art. III.6 comma 1 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

   a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva), **b1** (commercio di vicinato), **b2** (pubblici esercizi) , **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **b8** (attività di parcheggio), **c1.a** e **c1.n** (medio-piccole strutture di vendita), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g5** (impianti di trasmissione via etere).

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

   c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8**.(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).

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

c2 (medio-grandi strutture di vendita), **b6** (artigianato dei servizi agli automezzi), **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), nonché **g2** (distribuzione carburanti per uso autotrazione) solo se ammesso in deroga alla vigente normativa in materia.

4. Nelle zone Ac5 di cui all'Art. III.6 comma 1 lettera f) è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto; interventi di cambio d'uso sono possibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC attraverso un PUA ovvero un progetto unitario convenzionato di cui all'Art. IV.35.

5. Nelle zone Ac6 di cui all'Art. III.6 comma 1 ricadono, individuate ciascuna con specifiche sigle, sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi d'uso:

   b2 (Pubblici esercizi), **b4** (Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **b8** (Attività di parcheggio), **b9** (Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali), **f4** (Attività di svago, riposo, esercizio sportivo), **g3** (Reti tecnologiche e relativi impianti), **g4** (Impianti per l'ambiente), **g6** (Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile), **g8** (Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti).

ART. III. 8 INTERVENTI AMMESSI (ARGENTA)

1. Interventi ammessi in generale

Nelle zone Ac1, Ac2, Ac3, Ac4, di cui all'Art. III. 6 comma 1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui all'Art. I.36, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi

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

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsto ovvero compatibili ai sensi dell'Art. III.7 comma 1.

In tutte le sottozone deve essere garantito, ove possibile, il mantenimento della percentuale minima di superficie permeabile pari a:

- SP minima = 10% della SF, o inferiore se quella preesistente è inferiore.

2. Sottozone Ac1

Nelle zone Ac1 non sono ammessi interventi NC o AM. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione (RI) senza incremento della SC.

3. Sottozone Ac2

Nelle zone Ac2 sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive e della superficie permeabile complessivamente prevista.

4. Sottozone Ac3

Nelle zone Ac3 gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti

- UF max = 0,6 mq./mq.
- H max = 10,5 m., o = H preesistente se superiore

5. Sottozone Ac4

Nelle zone Ac4 gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti

- UF max = 0,4 mq./mq.
- H max = 10,5,5 m., o = H preesistente se superiore
- Nel solo caso di demolizione e ricostruzione: UF max = 0,5 mq./mq.
- Nel solo caso di immobili a destinazione produttiva legittimamente in essere alla data di adozione del RUE: UF max = 0,6 mq./mq.

6. ***Sottozone Ac5***

Nelle zone Ac5 gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto sono solo MO, MS, RS, RRC, RE, D, senza cambio di destinazione d'uso; gli interventi NC, AM, RI e CD sono eventualmente definiti e programmati in sede di POC.

7. ***Sottozone Ac6***

Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti

- UF max = 0,04 mq./mq, aumentabile fino a 0,25 mq/mq per attrezzature sportive ~~coperte~~ e ricreative;
- S min per i soli interventi NC = intera superficie o stralcio funzionale.

TITOLO III. III – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. III. 9 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN CORSO DI ATTUAZIONE (ASP1) (ARGENTA)

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC con la sigla Asp1, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche

   – **Asp1.1** Zone totalmente o prevalentemente edificate.

   – **Asp1.2** Zone edificate o in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

   – zone con destinazione a sede stradale e/o ferroviaria (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate Titolo II. II della Parte II, con particolare riferimento all'Art. II.10.

   – zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'Art. II.2..

ART. III. 10 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI ASP1 (ARGENTA)

1. Nelle zone urbanistiche Asp.1.1 e Asp1.2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

   b2 (pubblici esercizi) e **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), fatto salvo il rispetto dell'Art. 216 del T.U.LL.SS, **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b6** (artigianato dei servizi agli automezzi), **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **c6** e **c7** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto) fatto salvo il rispetto dell'Art. 216 del T.U.LL.SS, **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), **d6** (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici), **d7** (impianti di produzione di energia), **g1** (mobilità), **g2** (distribuzione carburanti per uso autotrazione), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g4** (impianti per l'ambiente), **g5** (impianti di trasmissione via etere), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). Nelle frazioni è inoltre previsto l'uso **b1** (esercizi commerciali di vicinato).

2. Sono considerati inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme ovvero sulla base di specifici interventi programmati dal POC le medie strutture di vendita (**c1.a**, **c1.n**, **c2.a**, **c2.n**).

3. La residenza (uso **a1**) è ammissibile solo in quanto al servizio dell'attività produttiva:

   – nelle zone Asp1.1 nella misura di 120 mq di SC per ciascuna unità edilizia; è ammissibile il mantenimento di una superficie superiore nel caso sia preesistente; le nuove unità immobiliari ad uso a1 devono essere asservite all'attività da cui dipendono con atto d'obbligo registrato e trascritto.

   – nelle zone Asp1.2 nella misura consentita ai sensi del PUA approvato.

4. Nelle singole unità edilizie ricadenti negli ambiti Asp1 o Asp2 aventi una destinazione d'uso residenziale (non pertinente ad attività produttive) o comunque non congruente con le destinazioni di cui ai commi precedenti, è ammessa la conservazione degli usi in atto, ovvero il cambio d'uso verso uno degli usi di cui al precedente comma 1.

ART. III. 11 INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI ASP1 (ARGENTA)

1. In tutte le zone Asp1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui ai commi successivi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui all'Art. I.36, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi

   – MO, MS, RRC, RE, D.

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

2. Nelle zone Asp1.1, salvo che nelle unità edilizie di cui al quarto comma dell'articolo precedente, sono ammessi gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di

   - UF max = 0,65 mq./mq.
   - IC (*prima denominato* Q) max = 60 % della SF
   - SP minima = 10% della SF, o inferiore se quella preesistente è inferiore

3. Nelle zone Asp1.2, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive.

4. Nelle singole unità edilizie di cui al quarto comma dell'articolo precedente, fino a che permangono destinazioni d'uso residenziali o comunque non congruenti con l'ambito, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma. In caso di cambio d'uso per uno degli usi di cui all'Art. III.10 primo comma sono ammessi gli interventi di cui al precedente secondo comma.

TITOLO III. IV – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. III. 12 AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (ARGENTA)

1. Negli ambiti urbani da riqualificare, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche
   - ~~**ARa**~~ **AR-P** Zone occupate prevalentemente o totalmente da attività produttive.
   - ~~**ARb**~~ **AR-R** Zone occupate prevalentemente da insediamenti residenziali.
2. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato riferito al lotto di intervento, fatto salvo quanto previsto agli Artt. 5.3, 6.3 e 6.4 delle norme del POC.
3. Nelle zone ~~**ARa**~~ **AR-P**, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi, secondo i dettami indicati agli Artt. 6.3 e 6.4 delle norme del POC:
   - MO, MS, RS, RRC, RE, D.

   Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
4. Nelle zone ~~**ARb**~~ **AR-R**, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi, secondo i dettami indicati all'Art. 5.3 delle norme del POC e dal Documento Programmatico per la qualità urbana del POC:
   - MO, MS, RS, RRC, RE, D.

   Sono ammessi inoltre interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente Art. III.7 comma 1 e comma 2.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.

ART. III. 13 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS) INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (ARGENTA)

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione (D) e di demolizione e ricostruzione (RI); in caso di demolizione e ricostruzione, la SC può essere incrementata fino al 20%; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti urbani consolidati (AC), ai sensi dell'Art.. III.7 comma 1.
3. Negli ambiti per i quali, al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme sia già stato approvato il PUA, si attuano gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive e della superficie permeabile complessivamente prevista.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

ART. III. 14 NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP2) INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (ARGENTA)

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione (D). Sugli eventuali edifici residenziali sono ammessi inoltre interventi di RI o AM nel rispetto di

   – SC max = SC preesistente

   – SP minima = 15% della SF, o inferiore se quella preesistente è inferiore.

   Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE.

TITOLO III. V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. III. 15 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE (ARGENTA)

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti definita dal PSC

   a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'Art. A-19. della L.R. 20/2000;

   b)- l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'Art. A-18. della L.R. 20/2000.

   All'interno dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico, il PSC individua in forma specifica l'area della Valle del Mezzano, per le sue caratteristiche peculiari.

2. Nella Tav 1 e 2 del RUE sono inoltre riportate le seguenti individuazioni già effettuate nel PSC (ovvero già effettuate nel POC per quegli elementi ove sia ammissibile che il POC integri le individuazioni del PSC)

   a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;

   b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;

   c) le aree non agricole destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività ricreative, sportive e turistiche compatibili;

   d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche cimiteri, depuratori, discariche;

   e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC.

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

3. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate

   – Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche (usi d4, d5, d6, …..) si rimanda al seguente Titolo III. VI.

   – Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. III. 17 e III. 18.

   – Per gli interventi nelle aree individuate come 'nuclei residenziali in ambito rurale' si applica l'Art. III.19.

   – Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'Art. III.20.

   – Per gli interventi nelle aree individuate come 'aree attrezzate per attività ricreative, fruitive, sportive e turistiche compatibili' si applica l'Art. III.21.

   – Per interventi relativi a strutture sportive private e allevamento e custodia di animali 'di affezione si applica l'Art. III.22.

   – Per gli interventi in relazione all'uso d7 (impianti di produzione energetica) si applica l'Art. III.23;.

   – Per gli interventi in relazione all'uso g4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'Art. III.23.

   – Per gli interventi in relazione all'uso g6 (attrezzature della pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile.) si applica l'Art. III.24.

   – Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici nonché in relazione all'uso g11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'Art. III.25.

   – Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'Art. III.26.

- Per lo stoccaggio di fanghi, l'accumulo di liquami e il loro spandimento si applica l'Art. III.39 e III.40.
- Per gli interventi in relazione all'uso g1 (infrastrutture per la mobilità) si applicano le norme di cui al Titolo II.II.
- Per gli interventi in relazione all'uso g2 (distributori di carburanti) si applica l'Art. II.13.
- Per gli interventi in relazione agli usi g3 (reti tecnologiche) si applica il Titolo II.III.
- Per gli interventi in relazione all'uso g5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli Artt. II.21 e II.22.
- Per gli interventi in relazione all'uso g7 (cimiteri) si applica l'Art. II.25.
- Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'Art. III.28.

ART. III. 16 USI PREVISTI E CONSENTITI (ARGENTA)

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette (usi **d4**) sono ammissibili nuove realizzazioni per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, negli articoli seguenti, per i seguenti usi:

   a1 (residenza), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g5** (impianti di trasmissione via etere), **g11** (opere per la tutela idrogeologica).

2. Sono inoltre consentiti interventi diretti relativi:

   - ai seguenti ulteriori usi in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti:

     a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** e **c7** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto), **c8** (attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e3** (campeggi e villaggi turistici), **e4** (attività agrituristiche), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).

   - alla realizzazione di pertinenze come definite all'Art. I.6, qualora funzionalmente asservite ad immobili abitativi ubicati nell'ambito consolidato;
   - agli altri usi, solo in quanto siano preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.

3. Sono infine consentite nel territorio rurale le attività d3 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (Titolo III.V e III.VI). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

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

5 In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

ART. III. 17 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA (ARGENTA)

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi MO, MS, RRC, RE, D. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto

	Destinazioni d'uso in atto	**Destinazioni d'uso ammissibili**
A	*Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti attività agrituristiche (e4) e altre funzioni complementari (usi b1, b3 o b5). Edifici non più utilizzati a fini abitativi ma di cui sia ancora riconoscibile l'originaria tipologia abitativa*	**a1** (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** (attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d4** (attività di coltivazione agricola ad esclusione del d4.2), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). Nel caso di trasformazione da uso a1 ad uso d4 non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso d4), ~~è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (SA). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3r) nella misura minima richiesta ai sensi dell'Art. II.5~~, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile o superficie accessoria (SA) per l'ampliamento della funzione principale. L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero ~~intero~~, arrotondato in modo aritmetico, che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 110 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente). In alternativa al frazionamento di cui sopra, qualora l'edificio, al momento dell'adozione del RUE sia costituito da una unica unità immobiliare ad uso abitativo, e non comprenda porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli convertibili ad uso abitativo, è ammesso inoltre l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione con ampliamento fino a raggiungere la dimensione di 200 mq. di SC, o in alternativa fino a un massimo del 20% della SC preesistente, purché non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamiliare.
B	*Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d4, d5 o d6) stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.*	**d4** (attività di coltivazione agricola ad esclusione del d4.2), **d6** (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura), **e4** (agriturismo). È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera A. Sono ammessi inoltre gli usi **d2** (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), b6 (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di

		rifiuti a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.

C	*Edifici accessori pertinenziali non agricoli autorimesse e simili*	È ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	*Edifici produttivi, capannoni artigianali, opifici, magazzini (usi b6, d1, d2), compreso l'eventuale alloggio annesso*	È ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto o il cambio d'uso per funzioni agricole (**d4, d5, d6**), o per gli usi **d2** (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), **b6** (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di rifiuti, a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
E	*Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, c6, e1, e2, e4), compreso l'eventuale alloggio annesso*	**b1, b2, b4, c6, e1, e2, e4**. L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
F	*Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi f1 e f2)*	**b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **f1** ed **f2** (attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici).
G	*Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso g2)*	**g2** (non è ammesso cambio d'uso)

2. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.
3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio costruito successivamente alla data di adozione del PSC da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d4, d5 o d6) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale
   - si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Titolo III.VI;
   - si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RE, CD) si applicano le norme del Titolo VI.II riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

ART. III. 18 INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI (ARGENTA)

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo III.2 per ciascuna categoria di tutela. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numeri di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	Tipologia	**Destinazioni d'uso ammissibili**
A	*Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile*	**a1** (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). E' ammesso inoltre l'uso b1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero ~~intero~~, arrotondato in modo aritmetico, che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160. Non è ammesso il tamponamento dei porticati.
B	*Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi*	**a1**, **a2**, **b2**, **b3**, **b4**, **b5**, **c4**, **c6**, **c8**, **c9**, **d4**, **e1**, **e2**, **e4**, **f1**, **f2**, **g6** (gli stessi della tipologia A). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160. Non è ammesso il tamponamento dei porticati.
C	*Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie*	E ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio)
D	*Edifici produttivi opifici, essiccatoi, fornaci*	**b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per complesso edilizio, della dimensione massima di 160 mq. di SC

E	*Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica,*	**a1**, **a2**, **b2**, **b3**, **b4**, **b5**, **c6**, **c8**, **c9**, **e1**, **e2**, **e4**, **f1**, **f2**, **g6** (gli stessi della tipologia A). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 200.
F	*Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici*	**a1**, **a2**, **b2**, **b3**, **b4**, **b5**, **c8**, **c9**, **e1**, **e2**, **e4**, **f1**, **f2**, **g6** (gli stessi della tipologia A escluso c6). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).
G	*Edifici religiosi*	**b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **f1** ed **f2** (attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici).

2. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue salvo che in forma di ammattonato o di inghiaiatura.

3. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario convenzionato che riguardi l'intera corte, definisca in linea di massima le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza.

4. É vietato di norma suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare gli spazi delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile, di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno del cancello di ingresso. Differenti soluzioni possono essere accettate in caso di parere favorevole della C.Q.

5. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo III.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Titolo VI.II riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza..

6. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d4, d5 o d6) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.

7. Nella Tav. 1 del RUE sono individuate con apposito perimetro le corti coloniche composte da edifici di interesse storico-ambientale, vincolati a determinate categorie di tutela, e che presentano particolare pregio per non aver subito nel loro complesso alterazioni della configurazione originaria (quali l'aggiunta di nuovi edifici o parziali demolizioni).

   All'interno di tali corti di norma non sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti ~~e non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'Art. III.22~~; qualora tali interventi risultino possibili in applicazione delle norme relative al territorio rurale, essi devono essere realizzati all'esterno dell'area perimetrata. E' invece ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'Art. III.22.

8. In correlazione al recupero di edifici tutelati, qualora nelle pertinenze non siano presenti corpi accessori idonei ad essere utilizzati come autorimesse pertinenziali, è ammissibile la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica (uno unico per ciascun edificio o complesso di edifici tutelati), destinato esclusivamente ad autorimesse pertinenziali, per un numero di posti auto fino alla quantità prescritta ai sensi dell'Art. II.5. Nel caso delle corti coloniche non alterate di cui al precedente comma 7. tale nuovo corpo accessorio va realizzato all'esterno dell'area perimetrata, nelle sue adiacenze.

9. In caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio tutelato, comprovate da dettagliata perizia statica giurata da tecnico abilitato, è ammissibile

la demolizione con eventuale ricostruzione (ristrutturazione edilizia), che dovrà riprodurre i connotati essenziali di natura architettonica e di inserimento nel contesto urbano dell'edificio preesistente. Tali connotati sono riconducibili alla forma dei volumi sul sedime originario, all'altezza, alla conformazione delle bucature (ovvero alla impaginazione e alla gerarchia di porte e finestre, logge, porticati e volte), alla utilizzazione dei cromatismi originali ovvero di cromatismi non conflittuali con quelli che caratterizzano il contesto architettonico e paesaggistico, ed al ripristino degli originari elementi decorativi in laterizio o in pietra (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, cornicioni, lapidi, immagini votive, ecc.).

La ristrutturazione edilizia potrà altresì essere ammessa, con le prescrizioni di cui al punto precedente, qualora l'edificio originale sia stato progettato e realizzato:

- in maniera tale da non consentirne un corretto adeguamento dal punto di vista delle esigenze di sicurezza sismica;
- con caratteristiche di provvisorietà, che si attestano analizzando l'impiego di tecniche costruttive tipiche della precarietà e l'utilizzo di materiali non durabili.

Qualora le condizioni di stabilità degli edifici tutelati ad uso stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi, siano caratterizzate da dissesti statici delle strutture comprovati da perizia a firma di un tecnico abilitato, sarà possibile sostituire provvisoriamente il manto di copertura in laterizio con materiali più leggeri. Nel caso in cui l'immobile sia successivamente oggetto di interventi di RS, RRC, RT, RE, è fatto obbligo il ripristino del manto di copertura in laterizio come da tipologia originaria.

10. Per le specifiche categorie di tutela sugli edifici si rimanda all'ALLEGATO E ed alle tavole del POC/RUE.

    In sede di prima applicazione di dette classificazioni, qualora risultasse a seguito di specifica e documentata indagine che le destinazioni d'uso ammissibili, le finalità e le tipologie di intervento, riferite ad un singolo immobile, non siano rispondenti alle sue caratteristiche storico-architettoniche e di conservazione, queste possano essere riviste, anche in sede di istruttoria relativa ad una specifica richiesta di intervento, comunque in conformità al giudizio vincolante della C.Q..

ART. III. 18 BIS INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI COLONICI DELL'EX-ENTE DELTA PADANO (ARGENTA)

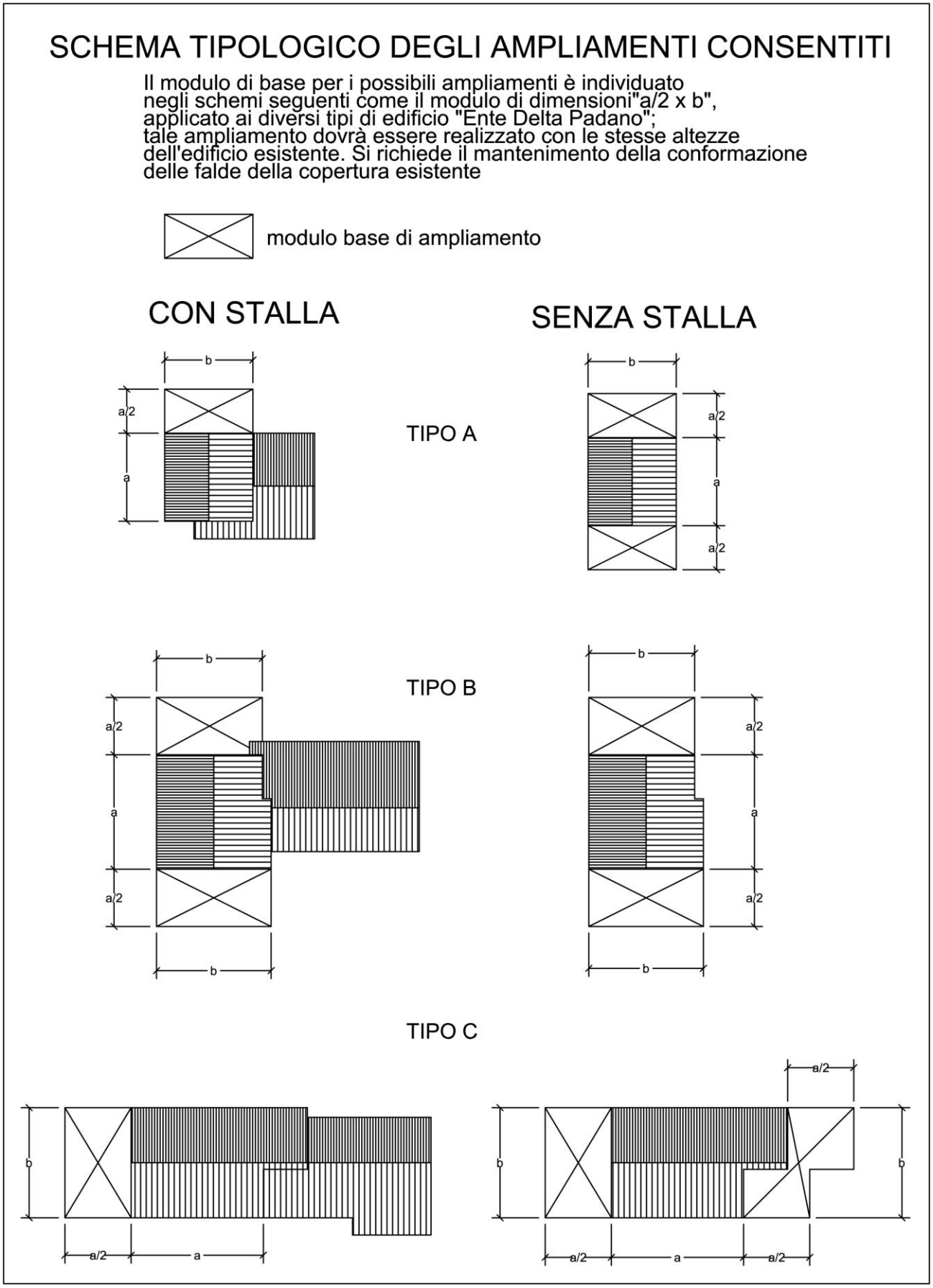
1. Per gli edifici colonici realizzati in relazione all'attività di bonifica ed appoderamento effettuata dall'ex-Ente Delta Padano, si applicano le medesime disposizioni del precedente Art. 18 con riferimento alla tipologia A (Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile). Tuttavia, a condizione che l'edificio, al momento dell'adozione del RUE sia costituito da una unica unità immobiliare ad uso abitativo e non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamiliare, è ammesso inoltre un intervento di ampliamento purché, l'ampliamento venga effettuato rispettando il modulo dimensionale e le possibili ubicazioni indicate nella figura che segue in relazione alle differenti tipologie.

2. Il modulo di ampliamento si applica alla porzione di edificio originariamente abitativa e dovrà avere la stessa altezza dell'edificio preesistente conformandosi alla forma e pendenza delle falde di quest'ultimo (fatto salvo l'ispessimento del coperto per finalità di coibentazione). Laddove la figura presenti sullo stesso edificio due diverse possibili ubicazioni dell'ampliamento queste sono da intendersi alternative.

3. Tutti gli edifici colonici tipici delle bonifiche effettuate dall'Ente Delta padano ricadono nella categoria di tutela 2.2 (restauro e risanamento conservativo tipo B) e sono individuati nelle Tavv 1 e 2 del POC/RUE.

   In sede di prima applicazione di dette classificazioni, qualora risultasse a seguito di specifica e documentata indagine che le destinazioni d'uso ammissibili, le finalità e le tipologie di intervento, riferite ad un singolo immobile, non siano rispondenti alle sue caratteristiche storico-architettoniche e di conservazione, queste possano essere riviste, anche in sede di istruttoria relativa ad una specifica richiesta di intervento, comunque in conformità al giudizio vincolante della C.Q..

Schema degli ampliamenti ammissibili negli edifici dell'ex-Ente Delta Padano



ART. III. 19 INTERVENTI NEI NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO RURALE (ARGENTA)

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nella Tav.3 del PSC e riportati nella Tav. 1 del RUE, per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente Art. III.18, secondo le specifiche categorie di tutela.

2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente Art. III.17, nonché quanto segue

   – oltre agli interventi di MO, MS, RRC, RE, D, sono ammessi gli interventi di AM (ampliamento) e RI (demolizione e ricostruzione) con un incremento massimo della SC del 20% una tantum, anche se frazionato in più interventi.

   – gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria:

     a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), **d4** (attività di coltivazione agricola), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile);

   – non sono posti limiti al numero di unità immobiliari ricavabili

   – SP minima = 20% della SF, o inferiore se quella preesistente è inferiore.

3. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Titolo III.VI.

ART. III. 20 IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITO RURALE (ARGENTA)

1. Per gli immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento

   – MO, MS, RRC, RE, D.

   Permanendo l'uso in essere, è ammesso il consolidamento delle attività produttive secondarie già insediate, con ampliamento una tantum fino al 50 % della SC esistente per il soddisfacimento delle esigenze produttive.

   Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso, salvo che per funzioni agricole (**d4**, **d5**, **d6**), per gli usi **d2** (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), **b6** (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di rifiuti, a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto..

   E' ammesso inoltre il recupero dell'immobile e dell'area di sedime sotto il profilo funzionale ed ambientale per la realizzazione di impianti di produzione energetica (uso d7) da fonti rinnovabili, applicando le relative procedure autorizzative per la valutazione degli impatti ambientali e provvedendo all'impianto di opportune cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto sul paesaggio. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'Art. III.23 comma 2.

2. Interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e cambio d'uso precedenti possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

ART. III. 21 AREE DESTINATE ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E AD ATTIVITÀ RICREATIVE, FRUITIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI (ARGENTA)

1. Nelle aree individuate come 'destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruitive, ricreative, sportive e turistiche compatibili', sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente:
   - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
   - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi **b2** (pubblici esercizi), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **e1** (attività ricettive alberghiere), **e3** (campeggi e villaggi turistici), **e4** (attività agrituristiche);
   - interventi di ampliamento una tantum di edifici preesistenti per uno degli usi suddetti, fino al 20% della SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, a condizione che l' edificio non sia tutelati e sia costituito da un'unica unità immobiliare e non venga frazionato;
   - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
   - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 22 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE E ALLEVAMENTO E CUSTODIA DI ANIMALI 'D'AFFEZIONE' (ARGENTA)

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di
   - attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, quali piscine, campi da bocce e simili, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici;
   - manufatti funzionali all'allevamento e la custodia di animali 'd'affezione' (ossia per un uso non zootecnico), quali recinti, gabbie e simili, tettoie aperte in legno; le tettoie non potranno superare la SCO di mq. 200 per ciascun complesso edilizio. Nel caso di esigenze superiori dovrà essere presentata una specifica richiesta accompagnata da progetto per l'eventuale inserimento nel POC.
2. La realizzazione di tali manufatti può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo. In particolare, per le piscine si applicano l'Art. IV.1 e VI.31.

ART. III. 23 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA E IMPIANTI PER L'AMBIENTE (ARGENTA)

1. Si richiama la normativa statale e regionale vigente in materia di impianti di produzione energetica.
2. In relazione all'uso **g4** (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

ART. III. 24 ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, LA SICUREZZA, LA PROTEZIONE CIVILE (ARGENTA)

1. In relazione all'uso **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) sono ammissibili in via ordinaria per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere

pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 25 INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI (ARGENTA)

1. Gli interventi significativi di movimento di terra, come definiti all'Art. I.26, sono sottoposti a specifico titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II delle norme del PSC.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, il titolo abilitativi è subordinato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela idrogeologica in applicazione dei Piani Stralcio emanati dalle Autorità di Bacino competenti per territorio.
3. In relazione all'uso g11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

ART. III. 26 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO (ARGENTA)

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; si richiama a questo proposito il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di terre e rocce di scavo (Art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs.. n. 4/2008 e successive eventuali modificazioni e integrazioni).
2. L'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.14 del PSC nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati .in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Si richiama inoltre il rispetto delle disposizioni di tutela idrogeologica di cui agli Artt. da 2.17 a 2.20 del PSC.

ART. III. 27 TUTELA DEI MACERI (ARGENTA)

1. I maceri superstiti, individuati nella Tav. 3 del PSC e nella tav. 1 del RUE, sono da considerare nella doppia valenza di elemento storico-documentale e di componente del sistema ambientale di pianura. A tal fine devono essere di norma conservati nelle loro caratteristiche morfologiche e vegetazionali e nella funzionalità idraulica, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento.
2. Il RUE, sulla base di apposita schedatura classifica i maceri secondo le seguenti categorie per le quali si applicano le seguenti disposizioni normative
   - **Tipo 1** maceri che costituiscono una componente complessa del paesaggio, in quanto contemporaneamente elemento di testimonianza storica e sede di flora e fauna notevoli; questi maceri sono indicati per essere oggetto di interventi di valorizzazione nel quadro dei progetti di potenziamento delle reti ecologiche e degli itinerari di fruizione; la tutela è integrale e non è ammesso in ogni caso il tombamento o la manomissione.
   - **Tipo 2** - maceri che costituiscono una componente ambientale di base, da conservare e migliorare nel loro assetto idraulico e vegetazionale; interventi che ne prevedano la modifica o il tombamento sono ammissibili esclusivamente in relazione alla realizzazione di opere pubbliche di rilievo sovracomunale non diversamente localizzabili.
   - **Tipo 3 -** maceri che costituiscono una componente storico-documentale,. da conservare e migliorare nel loro assetto idraulico e vegetazionale; interventi che ne prevedano al modifica o il tombamento sono ammissibili esclusivamente in relazione alla realizzazione di opere pubbliche di rilievo sovracomunale o locale non diversamente localizzabili, o nel caso di urbanizzazione dell'area in cui

ricadono, qualora nell'ambito del PUA non sia possibile o opportuna la loro conservazione nel quadro della sistemazione delle aree a verde pubblico.

3. La richiesta del titolo abilitativo per la chiusura con tombamento di maceri di Tipo 2 o 3 deve essere accompagnata da adeguata relazione idrogeologica; il rilascio è subordinato all' acquisizione dei nulla-osta da parte del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia-Romagna, per quanto riguarda il regime delle acque sotterranee, e dell'Amministrazione Provinciale per quanto riguarda gli aspetti floro-faunistici ed ambientali. In ogni caso il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo dello stesso fondo agricolo o di fondi limitrofi, e previa rimozione di rifiuti o materiali diversi dal terreno agricolo eventualmente accumulati nel macero.

ART. III. 28 EDIFICIO DIROCCATO O DEMOLITO (ARGENTA)

Omissis

~~1. Gli edifici diroccati o demoliti, ai sensi della definizione di 'edificio esistente' di cui all'Art. I.6, sono ricostruibili (intervento RI) nei soli seguenti casi, previa presentazione di adeguata documentazione comprovante caratteristiche dimensionali e tipologiche~~

~~a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo III.2;~~

~~b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Titolo III.VI (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);~~

~~c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;~~

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

TITOLO III. VI – TERRITORIO RURALE INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE

ART. III. 29 AMBITI DEL TERRITORIO RURALE (ARGENTA)

1. **Articolazione del territorio rurale**. Ai fini della disciplina delle attività agricole il PSC suddivide territorio rurale nei seguenti due ambiti

   – ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola;

   – ambito rurale di rilievo paesaggistico;

   All'interno dell'ambito di rilievo paesaggistico il PSC individua in forma specifica l'area della Unità di Paesaggio del Mezzano per le sue caratteristiche peculiari.

ART. III. 30 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, RI PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (ARGENTA)

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d4.1, d4.2, d4.3, d4.4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, come definita all'Art. I.8 e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

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

3. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI, il rilascio del titolo abilitativo ai sensi del presente Titolo III.VI è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciate concessioni per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e potrà essere riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico dell'Unione, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata. Qualora l'Unione si doti di un sistema informativo per la registrazione dei terreni asserviti ai titoli abilitativi rilasciati, in relazione ai requisiti di trasparenza, consultabilità e validità dell'informazione fornita da tale sistema, esso potrà essere considerato anche sostitutivo dell'obbligo di convenzione o atto unilaterale di obbligo trascritto.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione del PSC al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico dell'Unione) deve illustrare

   a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PSC in termini di terreni ed edifici;

   b) le modificazioni intercorse in data successiva frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;

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

6. Gli interventi di NC per gli usi a1 e d4.1 sono concedibili in relazione alle seguenti tipologie di unità fondiaria agricola

a) Tipo A unità fondiarie agricole già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e che non hanno subito in seguito riduzioni della superficie fondiaria, salvo che per eventuali espropri;

b) Tipo B unità fondiarie agricole costituitesi in data successiva all'adozione delle presenti norme, ossia frutto frazionamenti o accorpamenti di aziende preesistenti.

ART. III. 31 IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE (ARGENTA)

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di nuovi edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.

ART. III. 32 INTERVENTI PER USO A1 ABITAZIONI (ARGENTA)

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, NC per uso a1 (residenza) può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP), fatto salvo quanto consentito ai sensi del precedente Titolo III.V. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 dell'articolo III.30, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d4.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

   Gli interventi per l'uso a1 non sono ammessi nell' UdP del Mezzano.

2. ***Modalità di attuazione***.

   – per le unità agricole già provviste di un edificio ad uso abitativo intervento edilizio diretto;

   – per le unità agricole prive di edifici ad uso abitativo intervento edilizio diretto convenzionato previa approvazione di un PIA di cui all'Art. IV.36.

3. ***Parametri edilizi***. Per tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM valgono i seguenti parametri:

   – SC massima edificabile = 200 mq. (in caso di RI - demolizione e ricostruzione SC max = SC preesistente se superiore a 200 mq.)

   – NP max = 2.

   La SC edificabile si intende comprensiva:

   – di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;

   – di quella concessa in precedenza per uso abitativo sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

   La SU può essere distribuita in più alloggi, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SU in più corpi di fabbrica solo nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo e nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo tutelato nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SU abitativa consentita.

4. ***Norme specifiche per gli interventi di NC in unità agricole sprovviste di fabbricati abitativi***.

   Gli interventi di NC di nuovi edifici abitativi per l'uso a1 in aziende che ne siano sprovviste sono ammissibili esclusivamente in aziende aventi le seguenti estensioni minime

- nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola SF min = 5 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico SF min = 20 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola SF min = 20 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico SF min = 30 ha;
- nel caso di unità agricole ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si applica la SF minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda.

5. ***Esigenze abitative particolari***.

Nella unità agricole di dimensione elevata o in presenza di particolari intensità di carico di mano d'opera le quantità massima di SC ammessa nel terzo comma può essere superabile previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, fino a un massimo di mq. 400.

Sempre previa approvazione di un PIA è realizzabile una ulteriore unità immobiliare ad uso di foresteria temporanea per manodopera avventizia.

ART. III. 33 INTERVENTI PER USO D4.1 FABBRICATI DI SERVIZIO (ARGENTA)

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, NC per uso d4.1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo, come definito ai sensi del Codice Civile, anche privo del titolo di IAP. Per l'UdP del Mezzano si vedano inoltre le ulteriori limitazioni all'Art. III.39.
2. ***Modalità di attuazione*** di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito specificati.
3. ***Parametri edilizi***
   - 0,03 mq/mq per i primi 15 ha di SF, e 0,01 mq/mq per gli ha dal 15° in poi;
   - nei soli casi in cui sia stato saturato l'indice massimo di cui al punto precedente: SC massima per azienda = SC preesistente ad uso d4.1 alla data di adozione del presente RUE + 1.000 mq.
4. ***Superficie minima dell'unità agricola***
   - nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola SF min = 3 ha;
   - nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico SF min = 15 ha;
   - nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola SF min = 15 ha;
   - nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico SF min = 20 ha;
   - nel caso di unità agricole ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si applica la SF minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda.
5. Previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, la SC massima di cui al comma 3 può essere superata fino a un massimo complessivo di mq. 4.000. Quantità eccedenti possono solo essere programmate con il POC.

ART. III. 34 INTERVENTI PER USO D4.2 E D5 FABBRICATI PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE DI TIPO AZIENDALE E DI TIPO INDUSTRIALE (ARGENTA)

1. Per gli usi d4.2 e d5 (allevamenti aziendali e allevamenti industriali, comprensivi dei relativi manufatti di servizio e lagoni di accumulo dei liquami), sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi

riguardanti allevamenti preesistenti; gli interventi ammessi sono quelli di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e quelli, anche di ampliamento degli edifici o di realizzazione di nuovi manufatti non configurati come edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. Interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico, secondo quanto previsto all'Art. 16.4 delle norme del POC.

2. ***Modalità di attuazione***: intervento edilizio diretto. Sono in ogni caso da rispettare le eventuali norme più restrittive o più cautelative dettate da disposizioni legislative specifiche vigenti.

3. Nel caso di previsione nel POC di nuovi allevamenti aziendali o industriali, o, per gli allevamenti esistenti, nel caso di ampliamenti del numero di capi che determinino il passaggio dell'allevamento da aziendale a industriale, sono da rispettare le seguenti distanze minime

   – m. 2.500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);

   – m. 2.500 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);

   – m. 500 da abitazioni sparse;

   – m. 2.000 da altri allevamenti;

   – m. 20 dai confini di proprietà.

4. Sono ammesse, fatto salvo il rispetto dell'Art. 216 del T.U.LL.SS, distanze ridotte come segue nel caso di allevamenti aziendali aventi le caratteristiche proprie degli allevamenti biologici ai sensi del regolamento CEE n. 2092/91 e s.m.i. e nel caso di allevamenti a ciclo chiuso, ossia quelli di aziende che spandono il letame (non liquame) sul proprio terreno e ricavano dal proprio terreno gli alimenti per gli animali stessi.

   – m. 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);

   – m. 1.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);

   – m. 50 da abitazioni sparse;

   – m. 2000 da altri allevamenti;

   – m. 20 dai confini di proprietà.

5. Le distanze di cui ai commi 3 e 4 sono da raddoppiare nel caso di allevamenti suini. Restano applicabili eventuali norme sovraordinate più restrittive (es: direttiva RER aviaria)

6. Per gli allevamenti di animali d'affezione non si applica il presente articolo ma le disposizioni di cui all'Art.III.22.

ART. III. 35 INTERVENTI PER USO D4.3 ATTIVITÀ AZIENDALI O INTERAZIONEDALI DI PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE CONDIZIONATA DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (ARGENTA)

1. In relazione all'uso d4.3 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di realizzazione di manufatti e impianti ad integrazione di attività in essere, nonché interventi di ampliamento (AM) una tantum fino al 50% della SC legittimamente in essere alla data di adozione del PSC. Interventi più consistenti possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 36 INTERVENTI PER USO D4.4 SERRE FISSE (ARGENTA)

1. Gli interventi di NC, AM, RI per l'uso d4.4 (serre fisse) si attuano di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

   – SF minima dell'unità agricola 1,0 ha;

   – UF max = 0,60 mq/mq;

   – SC massima = 4.000 mq.

2. Tramite l'approvazione di un PIA è possibile:

- superare la SC massima;
- intervenire in aziende di estensione inferiore a 1 ettaro.

Negli Ambiti agricoli di Interesse paesaggistico gli interventi per l'uso D4.4. dovranno essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale delle strutture che ne minimizzi l'impatto sul paesaggio.

ART. III. 37 INTERVENTI PER USO D6 IMPIANTI INDUSTRIALI DI CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI O ZOOTECNICI; ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (ARGENTA)

1. In relazione agli usi d6 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE e AM fino ad un max del 50%), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e RI possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 38 (OMISSIS)

ART. III. 39 SPANDIMENTO DI FANGHI, DI LIQUAMI E DI FERTILIZZANTI (ARGENTA)

1. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia (Piano di spandimento), osservando comunque le seguenti distanze minime, come da vigente Regolamento di Polizia Urbana "*Regolamento per la convivenza civile, la sicurezza e la qualità della vita*":
   - m. 500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
   - m. 300 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);
   - m. 50 da abitazioni sparse;
   - m.10 da acque superficiali se trattasi di liquami;
   - m. ~~10~~ 5 da acque superficiali se trattasi di letami o assimilati;
   - m. 20 dai confini di proprietà.

   Ai fini della verifica di sostenibilità degli spandimenti rispetto alla classificazione del territorio come area vulnerabile da nitrati, vanno esclusi dalla SAU i terreni compresi entro le distanze sopra indicate.

ART. III. 40 STOCCAGGI PROVVISORI FANGHI, LIQUAMI, FERTILIZZANTI (ARGENTA)

1. Lo stoccaggio all'aperto su terreno agricolo di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso fatte salve le cautele di cui all'Art. 216 del TULLSS per una quantità massima di 800 mc e nel rispetto delle seguenti distanze minime:
   - m. 3.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
   - m. 3.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);
   - m. 500 da abitazioni sparse;
   - m. 2.000 da altri allevamenti;
   - m. 20 dai confini di proprietà.
2. Sono ammesse distanze ridotte come segue nel caso di impianti di stoccaggio in ambienti chiusi dotati di sistemi meccanici di abbattimento degli odori:

- m. 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
- m. 1.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);
- m. 50 da abitazioni sparse;
- m. 2000 da altri allevamenti;
- m. 20 dai confini di proprietà.

ART. III. 41 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL MEZZANO (ARGENTA)

1. Nell'UdP del Mezzano sono ammessi gli interventi di NC, AM, RI solo per uso d4.1 entro i seguenti parametri:
   - Uf max =0,005 mq /mq
   - Superficie aziendale minima 20 ha.
   - SC max per azienda = 1000 mq
2. ***Modalità di attuazione*** intervento edilizio diretto, accompagnato da convenzione che disciplini gli specifici interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico, attraverso l'impianto di cortine alberate, siepi o fasce arbustive, e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Interventi NC, AM e RI eccedenti l'Uf o la SC di cui al primo comma o in unità aziendali di superficie minore possono essere programmati in sede di POC, con l'approvazione di un PIA.

3bis. Sono applicabili inoltre anche nel Mezzano gli Art. III.23, (impianti di produzione energetica) e il seguente Art. III.42 (strutture precarie per mensa dei lavoratori stagionali).

4 ***Caratteristiche costruttive e morfologiche***. I nuovi edifici devono essere realizzati con strutture portanti leggere (telaio metallico o ligneo) per essere agevolmente amovibili in caso di dismissione.

La copertura dovrà essere a due falde, il manto di copertura, non in laterizio, dovrà essere di materiale opaco non riflettente (fatti salvi eventuali pannelli solari, termici o fotovoltaici).

Le tamponature perimetrali e gli infissi dovranno essere anch'essi di materiale opaco non riflettente in colori terrosi. Presso il SUE sarà predisposto uno specifico abaco dei colori ammissibili.

Le nuove costruzioni saranno preferibilmente localizzate nella porzione di azienda più vicina agli incroci della viabilità interpoderale.

5. Tutti gli interventi edilizi di NC e AM dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n. 357 - 8.9.97 (GU n. 219 - 23.10.97) e s.m.i., della Legge Regionale n. 6 del 17 febbraio 2005 e s.m.i e delle relative direttive e circolari applicative.
6. Il Mezzano è area di tutela ambientale delle piante da infezione di Erwinia amylovora. Nell'area tutelata è vietata la messa a dimora delle piante ospiti di Erwinia amylovora appartenenti ai generi Chaenomeles, Cotoneaster, Crataegus, Cydonia, Eriobotrya, Malus, Mespilus, Pyracantha, Pyrus, Sorbus,e Stranvaesia (Photinia);

   In deroga al divieto suddetto, all'interno dell'area sono consentite esclusivamente le attività vivaistiche e quelle finalizzate alla produzione di materiale di propagazione certificato virus-esente o virus-controllato, secondo quanto previsto dal regolamento regionale n° 36/84. Di detto divieto si dovrà tenere conto nella scelta delle specie ai fini delle cortine alberate o arbustive di cui al precedente comma 2

6. Il rispetto del divieto di cui al comma precedente e il relativo sanzionamento, a termini di legge, sono affidati all'autorità comunale, che potrà per ciò avvalersi delle strutture pubbliche operanti sul territorio provinciale per la tutela fitosanitaria.

ART. III. 42 STRUTTURE PER MENSE PER LAVORATORI STAGIONALI (ARGENTA)

1. Per l'uso d4.5 (mense per lavoratori stagionali) è ammesso l'utilizzo di porzioni di edifici preesistenti ad uso d4.1 adeguati alla nuova destinazione, compresi i locali accessori, ovvero è ammessa con autorizzazione amministrativa temporanea la realizzazione di strutture leggere precarie amovibili.

– PARTE TERZA COMUNE DI OSTELLATO – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

TITOLO III. I – CENTRI STORICI ED IMMOBILI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

ART. III. 1 DISPOSIZIONI GENERALI (OSTELLATO)

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici nonché quelli effettuabili sugli immobili soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.
2. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici. Il PSC del comune di Ostellato classifica come centri storici, in coerenza con l'elenco del PTCP, il tessuto lungo il Po di Volano ed il nucleo più antico dell'abitato di Medelana, la parte centrale dell'insediamento di Rovereto sull'intersezione della viabilità storica e infine il sistema di ville storiche sorto intorno alla Pieve Santi Vito, Crescenzo e Modesto a San Vito.
3. Nell'ambito del centro storico:
   a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
   b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
   c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente le aree espressamente individuate nella Tav. 3 del PSC come "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'Art. A-7 della L.R. 20", nei limiti stabiliti da specifiche disposizioni del POC.
5. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Comune può dotarsi di specifici strumenti quali regolamenti o piani per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, per il colore e piani per la valorizzazione commerciale, contenenti specifiche disposizioni riferite al Centro storico; in via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali strumenti, si applicano le disposizioni di cui alla successiva Parte VI, integrate dagli indirizzi di cui al seguente Art. III.4.
6. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
   - dalla Tav. 3 del RUE;
   - dalle norme del presente Capo del RUE;.
   - dalle disposizioni contenute negli specifici strumenti di cui al comma 5.

ART. III. 2 CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO (OSTELLATO)

1. ***Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio***. Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'Art. III.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse

unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti nel Titolo I. II della parte Prima, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. ***Categoria 1*** (ovvero "*restauro scientifico*"):

Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

   - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;

   - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

   - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

   - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

   - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: **MO, RS, CD**. L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

– ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

– costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

All'interno di tale categoria sono comprese anche ville storiche con parco; per tali complessi l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

3. ***Categoria 2***:

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

4. ***Sottocategoria 2.1*** (ovvero "*restauro e risanamento conservativo tipo A*"):

Riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
   - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico:
   - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo (Art. 10 della L.R. 16/2002);

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

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

5. ***Sottocategoria 2.2***: (ovvero "*restauro e risanamento conservativo tipo B*"):

Riguarda le unità edilizie in mediocre stato di conservazione e/o in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. La categoria comprende anche gli edifici colonici tipici delle bonifiche effettuate dall'Ente Delta padano nell'ultimo dopoguerra. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
   - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
   - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, MS, CD, RRC**.

6. ***Sottocategoria 2.3*****:** (ovvero "*ripristino tipologico*")

Riguarda le unità fatiscenti o parzialmente demolite o comunque in condizioni precarie di stabilità che non rientrano nella categoria 1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro

organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

b) il ripristino e il mantenimento della forma e dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura e dei rapporti fra aree scoperte e unità edilizie preesistenti;

c) il ripristino delle caratteristiche architettoniche, costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (pur con le modifiche indispensabili in relazione all'uso a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura, tenendo conto degli indirizzi morfologici di cui all'Art. III.4.

Tipi di intervento effettuabili sono: **RT**. Successivamente all'intervento RT sono ammissibili inoltre MO, MS, RRC, CD.

7. ***Sottocategoria 2.4***: (ovvero "*rifunzionalizzazione*")

Riguarda le unità edilizie di interesse testimoniale, prevalentemente di tipologia non abitativa, ancora almeno in parte conservate nel loro assetto originario, che, per essere recuperate a nuovi usi, possono richiedere una ristrutturazione anche comportante eventuali modifiche dell'organizzazione dello spazio interno e dei prospetti (ad es. stalle e fienili, edifici produttivi storici.)

Gli interventi devono avere la finalità della valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino dei fronti per le parti originarie conservate, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla mentre non è ammesso il tamponamento dei porticati originariamente aperti; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari (conservazione dell'eventuale muro tagliafuoco sporgente dal coperto, differenziazione delle tamponature rispetto alle strutture originarie, ecc);
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale (fra i quali i solai voltati o lignei e la struttura del coperto);
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti in funzione del nuovo uso;
- l'eliminazione dei corpi incongrui e delle superfetazioni con la possibilità di ricostruire, come corpi pertinenziali, i volumi demoliti qualora siano legittimati e a condizione che vengano adottate caratteristiche morfologiche e tipologiche coerenti con quelle degli edifici tutelati.

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, MS, RRC, RE, CD** (l'intervento RE, per questi edifici, si riferisce esclusivamente alla possibilità di riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti, nei limiti sopraindicati, ma non può comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).

8. ***Sottocategoria 2.5***: (ovvero "*demolizione*")

Riguarda le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.

L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.

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

9. ***Sottocategoria 2.6*** (ovvero "*recupero e risanamento delle aree libere*"):

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

Tali unità sono da interessare con interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere" (RAL). Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di

eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrate; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'Art. III.4.

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, RAL**.

10. ***Categoria 3***:

Riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-ambientale in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformate. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

11. ***Sottocategoria 3.1*** (ovvero "*ristrutturazione edilizia*"):

Riguarda le unità edilizie di epoca recente o estesamente trasformate assoggettabili ad interventi conservativi e di miglioramento dell'integrazione morfologica con il contesto ma anche a sostituzione (RE con integrale rifacimento).

Gli interventi devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edifico col contesto storico-ambientale.

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, MS, RRC, RE, CD**.

12. ***Sottocategoria 3.2*** (ovvero "*ricostruzione*"):

Riguarda le unità edilizie di recente costruzione edificate con scarsa attenzione per il contesto circostante per le quali si auspicano interventi di miglioramento dell'integrazione morfologica con il tessuto del centro storico anche attraverso demolizione e ricostruzione senza incremento della SC.

Gli interventi devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edificio col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati, ferme restando le eventuali prescrizioni di allineamento indicate nelle planimetrie del RUE.

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, MS, RRC, RE, RI, CD**.

13. ***Categoria 4***:

Riguarda insiemi di unità edilizie (ricadenti nelle porzioni di centro storico individuate nel PSC ai sensi della L.R. 20/2000 Art. A-7 comma 4) prive di particolari caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformate, che possono essere assoggettabili, per motivi di pubblico interesse, anche ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi devono avere la finalità di migliorare la qualità urbanistica ed edilizia del contesto interessato. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono programmati in sede di POC, definendo l'estensione dell'intervento, le finalità di pubblico interesse da perseguire, gli allineamenti e i parametri urbanistico-edilizi da rispettare e si attuano sulla base di un PUA o di un progetto unitario convenzionato.

In assenza di previsioni di ristrutturazione urbanistica nel POC, i tipi di intervento effettuabili per intervento edilizio diretto sono: **MO, MS, RRC**.

14. Qualora nella cartografia del RUE un unico corpo di fabbrica rurale sia identificato con sigle che fanno riferimento a due diverse categorie (es. 2.1/2.4 oppure 2.2/2.4) si deve intendere che la prima categoria è riferita alla porzione avente tipologia originaria abitativa e la categoria 2.4 è riferita alla porzione originariamente non abitativa.

ART. III. 3 DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO (OSTELLATO)

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b1** (esercizi commerciali di vicinato), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e

motocicli), **b8** (attività di parcheggio), **b9** (commercio al dettaglio su aree pubbliche), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti).

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

b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **c1** (medio-piccole strutture di vendita), **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile), **g8** (mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti).

2. Nella Tav.3 del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso g1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (f1, f2, f3 ed f4).

3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Parte III.

4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente Art. III.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio, non risultando compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

ART. III. 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI TUTELATI (OSTELLATO)

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale .individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o urbanizzabile o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'Art. III.1. Le presenti norme integrano, con riferimento ai diversi argomenti, quelle di applicazione generale di cui alla successiva Parte VI Titolo IV.

2. *Materiali ed elementi costruttivi*.

   Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

   E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

3. *Strutture portanti orizzontali*

   Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Negli immobili in categoria di tutela **1** e **2**, di cui al precedente Art. III.2, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela **3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. *Coperture, canali di gronda e pluviali*

   Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **3** o **4** con manti di coperture di diversa natura è ammessa la manutenzione con i materiali esistenti, ma nel caso di sostituzione dovranno essere utilizzati i coppi.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

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

Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici di categoria di tutela **4** le coperture devono essere a due o quattro falde inclinate congiungentisi in colmo, con tutti gli aggetti inclinati verso l'esterno dell'edificio e con manto di copertura in cotto; la pendenza delle falde deve essere compresa fra il 30% e il 40%.

I canali di gronda ed i pluviali non dovranno essere realizzati con materiale plastico.

5. *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 è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

6. *Aperture*

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati. Al di fuori di questo caso, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della C.Q..

L'eventuale creazione di nuove aperture (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di tutela, deve uniformarsi ai seguenti criteri, salvo parere positivo della C.Q.:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale deli fronti della via interessata (se nei centri storici);
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai;
- escludere la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate;
- escludere l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, porticati e simili, non presenti nell'assetto originario della facciata.

7. *Aperture sul piano di falda*

Negli edifici di categoria **1**, **2** e **3** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture.

Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici di categoria **4** è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda e di abbaini solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici

8. *Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature*

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce tinteggiato. La soluzione del paramento estero "a faccia a vista" è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o negli edifici in categoria di tutela 4, nonché negli edifici in categoria di tutela **3** laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina.

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario. Si potrà procedere alle eventuali sostituzioni, con materiali della stessa natura e con le stesse tecniche.

Per gli edifici in categoria di tutela **1, 2** e **3**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della C.Q. nelle more dell'approvazione di un abaco dei colori, in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco. Anche per gli interventi di sola tinteggiatura di facciate di edifici, è prescritta una adeguata campionatura in loco da sottoporre al parere del SUE.

Per la tinteggiatura completa di facciate di pregio con particolari elementi architettonici e decorativi, quali le facciate rinascimentali, neoclassiche con alternanze ritmiche di parti in rilievo, colonne, balaustre, ecc. dovrà essere presentato un apposito progetto in scala (1:100–1:50) con le indicazioni delle diverse tinte proposte per i vari elementi del prospetto. Le necessarie campionature da sottoporre al parere della C.Q. nelle more dell'approvazione di un abaco dei colori, dovranno essere effettuate con indicazione del colore di tutte le parti architettoniche da tinteggiare.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

9. *Infissi esterni, vetrine, bacheche*

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

E' ~~prescritto~~ possibile il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati nei colori del repertorio tradizionale locale. E' altresì possibile sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento utilizzando materiali diversi da quelli rimossi, purché venga mantenuta uniformità di tipologia e colore, ai fini della salvaguardia dell'unitarietà prospettica. In caso sia intenzione modificare anche la tipologia degli infissi e degli elementi di oscuramento, la sostituzione dovrà riguardare tutto l'edificio, mantenendo comunque tipologie e colori del repertorio tradizionale del centro storico. Sono vietati infissi in alluminio anodizzato e l'installazione ex novo di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale.

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

Solo negli edifici di categoria tutela **4** sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato dovranno essere sostituite con infissi lignei di tipo tradizionale.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei, nelle facciate secondarie.

E' vietata l'installazione di bacheche in alluminio anodizzato color oro e argento.

10. *Pavimentazioni*

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

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni esterne degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere preferibilmente realizzate utilizzando uno dei seguenti materiali, da concordarsi con gli Uffici comunali preposti: laterizio, blocchetti di basalto, trachite o porfido, o pietra artificiale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, ceramica, gres, gomma, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

11. *Elementi decorativi*

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

12. *Insegne, targhe e apparecchi luminosi, mezzi pubblicitari*

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

I cartelli pubblicitari non potranno essere installati nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati di cui al presente titolo, e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

Nei centri storici le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il ragno/vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno mai sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

Nei centri storici non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie pubbliche e private, e dei servizi di interesse pubblico (come cartelli di segnalazione telefonica, cartelli di segnalazione stradale, fermate di mezzi di trasporto pubblico, ecc.); potranno essere ammesse, in via eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.).

È vietata l'applicazione di targhe in materiale plastico stampato a rilievo, all'esterno degli edifici (tipo magnetico).

13. *Pertinenze*.

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa l'inghiaiatura) e salvaguardando le alberature. Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50

essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

14. *Manufatti tecnologici*.

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

L'installazione di antenne paraboliche; di collettori solari, impianti di climatizzazione con elementi esterni al fabbricato potrà essere ammessa solamente a seguito del parere della C.Q. (ovvero della competente Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio nel caso di edifici soggetti a vincolo di cui al D.Lgs. n.42/2004).

15. *Fabbricati accessori*.

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

16. *Elementi architettonici isolati*.

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

17. *Orti e giardini nei centri storici*.

E' prescritta la conservazione degli orti e dei giardini e delle altre aree libere inedificate di pregio esistenti nei quali è vietata la costruzione di serre, tettoie e altri manufatti precari.

18. *Uso degli spazi pubblici nei centri storici*.

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

ART. III. 5 UNITA' D'INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE NEL CENTRO STORICO (OSTELLATO)

1. Nella Tav. 3 del RUE il Centro storico è suddiviso in unità di intervento.

2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di demolizione e di ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, o comunque interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un PUA, di cui all'Art. IV. 35, esteso all'intera unità minima di intervento. Viceversa gli interventi di manutenzione, quelli di restauro e di risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che non sia prescritta la cessione di specifiche aree al Comune, possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari, purché, nel caso della ristrutturazione edilizia, gli elaborati siano estesi a riguardare l'intera unità minima di intervento.

3. La suddivisione in Unità come evidenziata nella Tav. 3 può essere modificata con la delibera del Consiglio dell'Unione che approva il progetto per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.

4. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.

5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, l'Unione può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, l'Unione può procedere con procedure coattive.

6. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la C.Q., potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

TITOLO III. II – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. III. 6 ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (OSTELLATO)

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" sono articolati nella Tav. 1 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:

   a) **Ac1**: zone "consolidate di conservazione", ossia da considerarsi sature e da non addensare, o in quanto caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale, o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare, o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto alle dotazioni di servizi e alle reti infrastrutturali,

   b) **Ac2**: zone per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, attuate o in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

   c) **Ac3**: zone per funzioni residenziali e miste, prevalentemente edificate a media densità edilizia.

   d) **Ac4**: zone nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da programmare nel POC e da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato.

   e) **Ac5**: zone produttive in ambito consolidato.

   f) **Ac6**: zone per depuratori all'interno dei centri urbani.

   g) zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate nel Titolo II. II della Parte II, con particolare riferimento all'Art. II.10.

   h) zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'Art. II.2.

2. Le zone di cui al precedente comma 1 lettere a), b), c), d),e), sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Titolo.

ART. III. 7 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (OSTELLATO)

1. Nelle zone Ac1, Ac2, Ac3, di cui all'Art. III.6 comma 1 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

   a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva), **b1** (commercio di vicinato), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), b8 (attività di parcheggio), **c1.a** e **c1.n** (medio-piccole strutture di vendita), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g5** (impianti di trasmissione via etere).

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

   c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).

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

   c2 (medio-grandi strutture di vendita), **b6** (artigianato dei servizi agli automezzi), **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), nonché **g2** (distribuzione carburanti per uso autotrazione) solo se ammesso in deroga alla vigente normativa in materia.

Nelle zone Ac4 di cui all'Art. III.6 comma 1 lettera d) è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto; interventi di cambio d'uso sono possibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC attraverso un PUA ovvero un progetto unitario convenzionato di cui all'Art. IV.35.

ART. III. 8 INTERVENTI AMMESSI (OSTELLATO)

1. ***Interventi ammessi in generale***

Nelle zone Ac1, Ac2, Ac3, Ac5 di cui all'Art. III. 6 comma 1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui all'Art. I.36, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsto ovvero compatibili ai sensi dell'Art. III.7 comma 1.

2. ***Sottozone Ac1***

Nelle zone Ac1 non sono ammessi interventi NC o AM. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione (RI) senza incremento della SC.

Sono ammessi interventi che prevedano incrementi della SC, solo in quanto specificamente previsti in Piani di Recupero di iniziativa pubblica già approvati al momento dell'entrata in vigore del RUE, ovvero sulla base di specifiche disposizioni del POC.

3. ***Sottozone Ac2***

Nelle zone Ac2 sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive.

4. ***Sottozone Ac3***

Nelle zone Ac3 gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,5 mq./mq
- SP min = 30% della SF, o inferiore se preesistente
- H max = 11 m. o = H preesistente se superiore

5. ***Sottozone Ac4***

Nelle zone Ac4 gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto sono solo MO, MS, RS, RRC, RE, D, senza cambio di destinazione d'uso; gli interventi NC, AM, RI e CD sono eventualmente definiti e programmati in sede di POC.

6. ***Sottozone Ac5***

Nelle zone Ac5 gli interventi ammessi sono di MO, MS, RS, RRC, RE, D, senza cambio di destinazione d'uso; gli interventi di AM sono limitati ad un massimo del 40% della SC purché rientrino nei limiti della loro pertinenza. Gli interventi di NC, RI e CD sono eventualmente definiti e programmati in sede di POC.

7. ***Sottozone Ac6***

Le zone per depuratori sono disciplinate dall'Art. II.20.

TITOLO III. III – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. III. 9 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN CORSO DI ATTUAZIONE (ASP1) (OSTELLATO)

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC con la sigla Asp1, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:

   – **Asp1.1**: Zone totalmente o prevalentemente edificate.

   – **Asp1.2**: Zone edificate o in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

   – zone con destinazione a sede stradale e/o ferroviaria (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate Titolo II. II della Parte II, con particolare riferimento all'Art. II.10.

   – zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'Art. II.2.

ART. III. 10 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI ASP1 (OSTELLATO)

1. Nelle zone urbanistiche Asp.1.1 e Asp1.2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

   b2 (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b6** (artigianato dei servizi agli automezzi), **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **c6** e **c7** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), **d6** (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici), **d7** (impianti di produzione di energia), **g1** (mobilità), **g2** (distribuzione carburanti per uso autotrazione), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g4** (impianti per l'ambiente), **g5** (impianti di trasmissione via etere), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).

   Nel caso di usi b2, b3, c6 ,c7, occorre verificare la loro compatibilità con le funzioni produttive nel rispetto dell'Art. 216 del T.U.LL.SS.

2. Sono considerati inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme ovvero sulla base di specifici interventi programmati dal POC: le medie strutture di vendita (c1.a, c2.a, c1.n, c2.n).

3. La residenza (uso a1) è ammissibile solo in quanto al servizio dell'attività produttiva :

   – nelle zone Asp1.1 nella misura di 120 mq di SC per ciascuna unità edilizia; è ammissibile il mantenimento di una superficie superiore nel caso sia preesistente; le nuove unità immobiliari ad uso a1 devono essere asservite all'attività da cui dipendono con atto d'obbligo registrato e trascritto.

   – nelle zone Asp1.2 nella misura consentita ai sensi del PUA approvato.

4. Nelle singole unità edilizie ricadenti negli ambiti Asp1.1 Asp1.2 aventi una destinazione d'uso residenziale (non pertinente ad attività produttive) o comunque non congruente con le destinazioni di cui ai commi precedenti, è ammessa la conservazione degli usi in atto, ovvero il cambio d'uso verso uno degli usi di cui al precedente comma 1.

ART. III. 11 INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI ASP1 (OSTELLATO)

1. In tutte le zone Asp1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui ai commi successivi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui all'Art. I.36, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

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

2. Nelle zone Asp1.1, salvo che nelle unità edilizie di cui al quarto comma dell’articolo precedente, sono ammessi gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di:

   - UF max = 0,7 mq./mq.
   - IC (*prima denominato* Q) max = 60% della SF
   - SP minima = 10% della SF, o inferiore se quella preesistente è inferiore

3. Nelle zone Asp1.2, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive.

4. Nelle singole unità edilizie di cui al quarto comma dell’articolo precedente, fino a che permangono destinazioni d’uso residenziali o comunque non congruenti con l’ambito, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma. In caso di cambio d’uso per uno degli usi di cui all’Art. III.10 primo comma sono ammessi gli interventi di cui al precedente secondo comma.

TITOLO III. IV – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. III. 12 AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE: INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (OSTELLATO)

Omissis

ART. III. 13 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS): INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (OSTELLATO)

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione (D) e di demolizione e ricostruzione (RI); gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti urbani consolidati (AC), ai sensi dell'Art. III.7 comma 1.
3. Negli ambiti per i quali, al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme sia già stato approvato il PUA, si attuano gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

ART. III. 14 NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP2): INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (OSTELLATO)

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione (D). Sugli eventuali edifici residenziali sono ammessi inoltre interventi di RI nel rispetto di:
   - SC max = SC preesistente
   - SP minima = 15% della SF, o inferiore se quella preesistente è inferiore.

   Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE.

TITOLO III. V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. III. 15 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE (OSTELLATO)

1. Nella Tav.1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti definita dal PSC:

   a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'Art. A-19. della L.R. 20/2000;

   b)- l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'Art. A-18. della L.R. 20/2000.

   All'interno dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico, il PSC individua in forma specifica l'area della Valle del Mezzano, per le sue caratteristiche peculiari.

2. Nelle Tavv. 1 e 2 del RUE sono inoltre riportate le seguenti individuazioni già effettuate nel PSC (ovvero già effettuate nel POC per quegli elementi ove sia ammissibile che il POC integri le individuazioni del PSC):

   a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;

   b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;

   c) le aree non agricole destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività ricreative, sportive e turistiche compatibili;

   d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;

   e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC.

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

3. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:

   – Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche (usi d4, d5, d6, …..) si rimanda al seguente Titolo III.VI.

   – Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. III.17 e III.18.

   – Per gli interventi nelle aree individuate come 'nuclei residenziali in ambito rurale' si applica l'Art. III.19.

   – Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'Art. III.20.

   – Per gli interventi nelle aree individuate come 'aree attrezzate per attività ricreative, fruitive, sportive e turistiche compatibili' si applica l'Art. III.21.

   – Per interventi relativi a strutture sportive private e allevamento e custodia di animali 'di affezione si applica l'Art. III.22.

   – Per gli interventi in relazione all'uso d7 (impianti di produzione energetica) si applica l'Art. III.23;

   – Per gli interventi in relazione all'uso g4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'Art. III.23.

   – Per gli interventi in relazione all'uso g6 (attrezzature della pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile.) si applica l'Art. III.24.

   – Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici nonché in relazione all'uso g11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'Art. III.25.

   – Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'Art. III.26.

- Per lo stoccaggio di fanghi, l'accumulo di liquami e il loro spandimento si applicano gli artt. III.39 e III.40.
- Per gli interventi in relazione all'uso g1 (infrastrutture per la mobilità) si applicano le norme di cui al Titolo II.II.
- Per gli interventi in relazione all'uso g2 (distributori di carburanti) si applica l'Art. II.13.
- Per gli interventi in relazione agli usi g3 (reti tecnologiche) si applica il Titolo II.III.
- Per gli interventi in relazione all'uso g5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. II.21 e II.22.
- Per gli interventi in relazione all'uso g7 (cimiteri) si applica l'Art. II.26.
- Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'Art. III.28.

ART. III. 16 USI PREVISTI E CONSENTITI (OSTELLATO)

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette (usi **d4**) sono ammissibili nuove realizzazioni per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, negli articoli seguenti, per i seguenti usi:

   a1 (residenza), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g5** (impianti di trasmissione via etere), **g11** (opere per la tutela idrogeologica).

2. Sono inoltre consentiti interventi diretti relativi:

   - ai seguenti ulteriori usi in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti:

     a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** e **c7** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e3** (campeggi e villaggi turistici), **e4** (attività agrituristiche), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).

   - alla realizzazione di pertinenze come definite all'Art. I.6 punto 6, qualora funzionalmente asservite ad immobili abitativi ubicati nell'ambito edificato;
   - agli altri usi, solo in quanto siano preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.

3. Sono infine consentite nel territorio rurale le attività **d3** (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (Titolo III.V e III.VI). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

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

5 In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

ART. III. 17 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA (OSTELLATO)

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto:

	Destinazioni d'uso in atto	**Destinazioni d'uso ammissibili**
A	*Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti attività agrituristiche (e4) e altre funzioni complementari (usi b1, b3 o b5). Edifici non più utilizzati a fini abitativi ma di cui sia ancora riconoscibile l'originaria tipologia abitativa*	**a1** (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d4** (attività di coltivazione agricola ad esclusione del d4.2), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). Nel caso di trasformazione da uso a1 ad uso d4 non è consentita la realizzazione di nuove abitazione. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso **d4**), ~~è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (SA). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3r) nella misura minima richiesta ai sensi dell'Art. II.5~~ tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile o superficie accessoria (SA) per l'ampliamento della funzione principale. L'uso **b1** (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero delle unità immobiliari che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 110 operando l'arrotondamento in modo aritmetico.(fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente). In alternativa al frazionamento di cui sopra, qualora l'edificio, al momento dell'adozione del RUE sia costituito da una unica unità immobiliare ad uso abitativo, e non comprenda porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli convertibili ad uso abitativo, è ammesso inoltre l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione con ampliamento fino a raggiungere la dimensione di 200 mq. di SC, o in alternativa fino a un massimo del 20% della SC preesistente, purché non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamigliare.
B	*Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d4, d5 o d6): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.*	**d4** (attività di coltivazione agricola), **d5** (attività di allevamento), **d6** (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura), **e4** (agriturismo). E ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera A. Sono ammessi inoltre gli usi **d2** (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), b6 (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di

		rifiuti a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.

C	*Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili*	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	*Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini (usi b6, d1, d2), compreso l'eventuale alloggio annesso*	E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto o il cambio d'uso per funzioni agricole (**d4**, **d5**, **d6**), o per gli usi **d2** (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), **b6** (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di rifiuti, a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
E	*Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, c6, e1, e2,), compreso l'eventuale alloggio annesso*	**b1**, **b2**, **b4**, **c6**, **e1**, **e2**, **e4**. L'uso **b1** (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
F	*Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi f1 e f2)*	**b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **f1** ed **f2** (attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici).
G	*Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso g2)*	**g2** (non è ammesso cambio d'uso)

2. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumenti della SC superiori al 5% rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.

3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio costruito successivamente alla data di adozione del PSC da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d4, d5 o d6) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale:

   – si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Titolo III.VI;

   – si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RE, CD) si applicano le norme del Titolo VI.II riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

Art. III. 18 INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI (OSTELLATO)

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo III.2 per ciascuna categoria di tutela, e nelle schede di cui all'ALLEGATO E per ciascun edificio.

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

	Tipologia	**Destinazioni d'uso ammissibili**
A	*Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile*	**a1** (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). E' ammesso inoltre l'uso **b1** (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 140. Non è ammesso il tamponamento dei porticati.
B	*Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi*	**a1**, **a2**, **b2**, **b3**, **b4**, **b5**, **c4**, **c6**, **c8**, **c9**, **d4**, **e1**, **e2**, **e4**, **f1**, **f2**, **g6** (gli stessi della tipologia A). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 140. Non è ammesso il tamponamento dei porticati.
C	*Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie*	E ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio)
D	*Edifici produttivi: opifici, essiccatoi, fornaci*	**b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per complesso edilizio, della dimensione massima di 200 mq. di SC

E	*Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica,*	**a1**, **a2**, **b2**, **b3**, **b4**, **b5**, **c6**, **c8**, **c9**, **e1**, **e2**, **e4**, **f1**, **f2**, **g6** (gli stessi della tipologia A). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 200.
F	*Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici*	**a1**, **a2**, **b2**, **b3**, **b4**, **b5**, **c8**, **c9**, **e1**, **e2**, **e4**, **f1**, **f2**, **g6** (gli stessi della tipologia A escluso c6). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).
G	*Edifici religiosi*	**b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **f1** ed **f2** (attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici).

2. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue salvo che in forma di ammattonato o di inghiaiatura.

3. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario convenzionato che riguardi l'intera corte, definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza.

4. É vietato di norma suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare gli spazi delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile, di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno del cancello di ingresso. Differenti soluzioni possono essere accettate in caso di parere favorevole della C.Q.

5. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo III.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Titolo VI.II riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza..

6. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d4, d5 o d6) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.

7. Nelle Tavv. 1e 2 del RUE sono individuate con apposito perimetro le corti coloniche composte da edifici di interesse storico-ambientale, vincolati a determinate categorie di tutela, e che presentano particolare pregio per non aver subito nel loro complesso alterazioni della configurazione originaria (quali l'aggiunta di nuovi edifici o parziali demolizioni).

   All'interno di tali corti di norma non sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti ~~e non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'Art. III.22~~; qualora tali interventi risultino possibili in applicazione delle norme relative al territorio rurale, essi devono essere realizzati all'esterno dell'area perimetrata. E' invece ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'Art. III.22.

   Qualora si intervenga in edifici tutelati con la sottocategoria 2.4, di cui all'Art. III.2 comma 4, e qualora si renda necessaria la demolizione e ricostruzione di volumi legittimati, in quanto incongrui rispetto alla struttura originaria, è ammessa la nuova costruzione di corpi pertinenziali anche all'interno del perimetro della corte a condizione che avvenga in coerenza con le caratteristiche morfologiche del complesso rurale e le caratteristiche tipologiche degli edifici tutelati.

8. In correlazione al recupero di edifici tutelati, qualora nelle pertinenze non siano presenti corpi accessori idonei ad essere utilizzati come autorimesse pertinenziali, è ammissibile la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica (uno unico per ciascun edificio o complesso di edifici tutelati), destinato esclusivamente ad autorimesse pertinenziali, per un numero di posti auto fino alla quantità prescritta ai sensi dell'at. II.5.

9. In caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio tutelato, comprovate da dettagliata perizia statica giurata da tecnico abilitato, è ammissibile la demolizione con eventuale ricostruzione (ristrutturazione edilizia), che dovrà riprodurre i connotati essenziali di natura architettonica e di inserimento nel contesto urbano dell'edificio preesistente. Tali connotati sono riconducibili alla forma dei volumi sul sedime originario, all'altezza, alla conformazione delle bucature (ovvero alla impaginazione e alla gerarchia di porte e finestre, logge, porticati e volte), alla utilizzazione dei cromatismi originali ovvero di cromatismi non conflittuali con quelli che caratterizzano il contesto architettonico e paesaggistico, ed al ripristino degli originari elementi decorativi in laterizio o in pietra (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, cornicioni, lapidi, immagini votive, ecc.).

   La ristrutturazione edilizia potrà altresì essere ammessa, con le prescrizioni di cui al punto precedente, qualora l'edificio originale sia stato progettato e realizzato:

   – in maniera tale da non consentirne un corretto adeguamento dal punto di vista delle esigenze di sicurezza sismica;

   – con caratteristiche di provvisorietà, che si attestano analizzando l'impiego di tecniche costruttive tipiche della precarietà e l'utilizzo di materiali non durabili.

   Qualora le condizioni di stabilità degli edifici tutelati ad uso stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi, siano caratterizzate da dissesti statici delle strutture comprovati da perizia a firma di un tecnico abilitato, sarà possibile sostituire provvisoriamente il manto di copertura in laterizio con materiali più leggeri. Nel caso in cui l'immobile sia successivamente oggetto di interventi di RS, RRC, RT, RE, è fatto obbligo il ripristino del manto di copertura in laterizio come da tipologia originaria.

10. Per le specifiche categorie di tutela sugli edifici si rimanda all'ALLEGATO E ed alle tavole del POC/RUE.

    In sede di prima applicazione di dette classificazioni, qualora risultasse a seguito di specifica e documentata indagine che le destinazioni d'uso ammissibili, le finalità e le tipologie di intervento, riferite ad un singolo immobile, non siano rispondenti alle sue caratteristiche storico-architettoniche e di conservazione, queste possano essere riviste, anche in sede di istruttoria relativa ad una specifica richiesta di intervento, comunque in conformità al giudizio vincolante della C.Q..

ART. III. 18 BIS - INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI COLONICI DELL'EX-ENTE DELTA PADANO (OSTELLATO)

1. Per gli edifici colonici realizzati in relazione all'attività di bonifica ed appoderamento effettuata dall'ex-Ente Delta Padano e che siano ancora riconoscibili come tali, si applicano le medesime disposizioni del precedente Art. 18 con riferimento alla tipologia A (Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile). Tuttavia, a condizione che l'edificio, al momento dell'adozione del RUE sia costituito da una unica unità immobiliare ad uso abitativo e non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamigliare, è ammesso inoltre un intervento di ampliamento purché, l'ampliamento venga effettuato rispettando il modulo dimensionale e le possibili ubicazioni indicate nella figura che segue in relazione alle differenti tipologie.

2. Il modulo di ampliamento si applica alla porzione di edificio originariamente abitativa e dovrà avere la stessa altezza dell'edificio preesistente conformandosi alla forma e pendenza delle falde di quest'ultimo (fatto salvo l'ispessimento del coperto per finalità di coibentazione). Laddove la figura presenti sullo stesso edificio due diverse possibili ubicazioni dell'ampliamento queste sono da intendersi alternative.

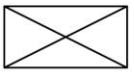
3. Tutti gli edifici colonici tipici delle bonifiche effettuate dall'Ente Delta padano ricadono nella categoria di tutela 2.2 (restauro e risanamento conservativo tipo B) e sono individuati nelle Tavv 1 e 2 del POC/RUE.

   In sede di prima applicazione di dette classificazioni, qualora risultasse a seguito di specifica e documentata indagine che le destinazioni d'uso ammissibili, le finalità e le tipologie di intervento, riferite ad un singolo immobile, non siano rispondenti alle sue caratteristiche storico-architettoniche e di conservazione, queste possano essere riviste, anche in sede di istruttoria relativa ad una specifica richiesta di intervento, comunque in conformità al giudizio vincolante della C.Q..

Schema degli ampliamenti ammissibili negli edifici dell’ex-Ente Delta Padano

SCHEMA TIPOLOGICO DEGLI AMPLIAMENTI CONSENTITI

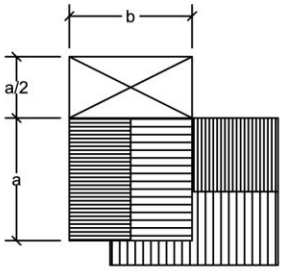
Il modulo di base per i possibili ampliamenti è individuato negli schemi seguenti come il modulo di dimensioni"a/2 x b", applicato ai diversi tipi di edificio "Ente Delta Padano"; tale ampliamento dovrà essere realizzato con le stesse altezze dell'edificio esistente. Si richiede il mantenimento della conformazione delle falde della copertura esistente



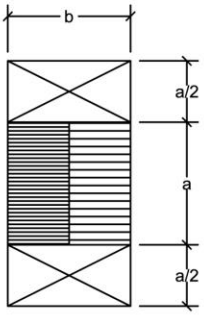
modulo base di ampliamento

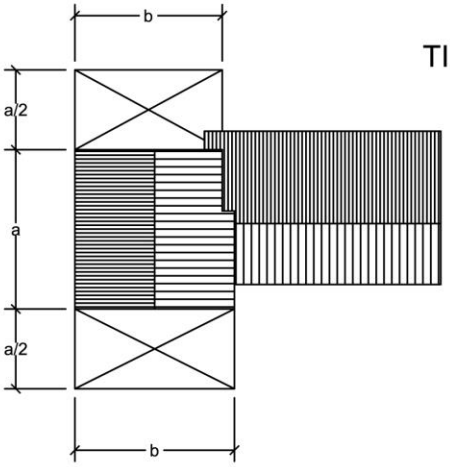
CON STALLA

SENZA STALLA

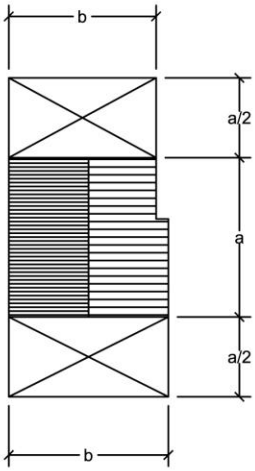


TIPO A

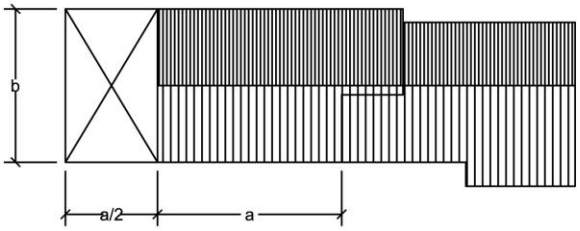


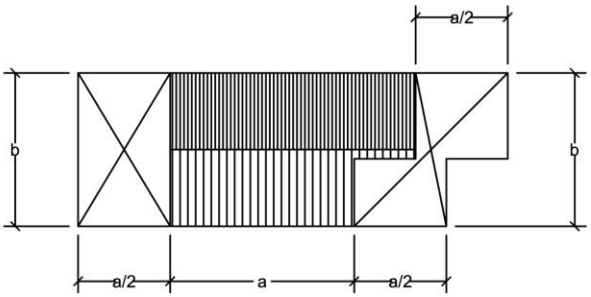


TIPO B



TIPO C





ART. III. 19 INTERVENTI NEI NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO RURALE (OSTELLATO)

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nella Tav.3 del PSC e riportati nella Tav. 1 del RUE, per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente Art. III.18, secondo le specifiche categorie di tutela.

2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente Art. III.17, nonché quanto segue:

   – oltre agli interventi di MO, MS, RRC, RE, D, sono ammessi gli interventi di AM (ampliamento) e RI (demolizione e ricostruzione) con un incremento massimo della SC del 20% una tantum, anche se frazionato in più interventi.

   – gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria:

     a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), **d4** (attività di coltivazione agricola), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile);

   – non sono posti limiti al numero di unità immobiliari ricavabili

   – SP minima = 20% della SF, o inferiore se quella preesistente è inferiore.

3. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Titolo III.VI.

ART. III. 20 IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITO RURALE (OSTELLATO)

1. Per gli immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento

   – MO, MS, RRC, RE, D.

   ~~Permanendo l'uso in essere, e a condizione che l'immobile sia costituito da un'unica unità immobiliare e non venga frazionato in più unità immobiliari, è ammesso inoltre un intervento di ampliamento una tantum fino al 50% della SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.~~

   Permanendo l'uso in essere, è ammesso il consolidamento delle attività produttive secondarie già insediate, con ampliamento una tantum fino al 50 % della SC esistente per il soddisfacimento delle esigenze produttive.

   Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso, salvo che per funzioni agricole (d4, d5, d6), per gli usi d2 (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), b6 (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di rifiuti, a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.

   E' ammesso inoltre il recupero dell'immobile e dell'area di sedime sotto il profilo funzionale ed ambientale per la realizzazione di impianti di produzione energetica (uso d7) da fonti rinnovabili, applicando le relative procedure autorizzative per la valutazione degli impatti ambientali e provvedendo all'impianto di opportune cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto sul paesaggio e al rispetto di quanto disciplinato dal successivo Art. III.23. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'Art. III.23 comma 2.

2. Interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e cambio d'uso non rientranti nei limiti precedenti possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

ART. III. 21 AREE DESTINATE ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E AD ATTIVITÀ RICREATIVE, FRUITIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI (OSTELLATO)

1. Nelle aree individuate come 'destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruitive, ricreative, sportive e turistiche compatibili', sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente :
   - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
   - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi **b2** (pubblici esercizi), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **e1** (attività ricettive alberghiere), **e3** (campeggi e villaggi turistici), **e4** (attività agrituristiche);
   - interventi di ampliamento una tantum di edifici preesistenti per uno degli usi suddetti, fino al 20% della SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, a condizione che l' edificio non sia tutelati e sia costituito da un'unica unità immobiliare e non venga frazionato.
   - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
   - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 22 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE E ALLEVAMENTO E CUSTODIA DI ANIMALI 'D'AFFEZIONE' (OSTELLATO)

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di:
   - attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, quali piscine, campi da bocce e simili, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici;
   - manufatti funzionali all'allevamento e la custodia di animali 'd'affezione' (ossia per un uso non zootecnico), quali recinti, gabbie e simili, tettoie aperte in legno; le tettoie non potranno superare la SCO di mq. ~~150~~ 200 per ciascun complesso edilizio. Nel caso di esigenze superiori dovrà essere presentata una specifica richiesta accompagnata da progetto per l'eventuale inserimento nel POC.
2. La realizzazione di tali manufatti può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo. In particolare, per le piscine si applicano l'Art. IV.1 e VI.31.

ART. III. 23 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA E IMPIANTI PER L'AMBIENTE (OSTELLATO)

1. Si richiama la normativa statale e regionale vigente in materia di impianti di produzione energetica.
2. In relazione all'uso **g4** (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

ART. III. 24 ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, LA SICUREZZA, LA PROTEZIONE CIVILE (OSTELLATO)

1. In relazione all'uso **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) sono ammissibili in via ordinaria per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere

pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 25 INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI (OSTELLATO)

1. Gli interventi significativi di movimento di terra, come definiti all'Art. I.26, sono sottoposti a specifico titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II delle norme del PSC.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, il titolo abilitativi è subordinato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela idrogeologica in applicazione dei Piani Stralcio emanati dalle Autorità di Bacino competenti per territorio.
3. In relazione all'uso g11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

ART. III. 26 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO (OSTELLATO)

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; si richiama a questo proposito il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di terre e rocce di scavo (Art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008 e successive eventuali modificazioni e integrazioni).
2. L'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui agli artt. 2.2, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.14 del PSC nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati .in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Si richiama inoltre il rispetto delle disposizioni di tutela idrogeologica di cui agli artt da 2.17 a 2.20 del PSC.

ART. III. 27 TUTELA DEI MACERI (OSTELLATO)

1. I maceri superstiti, individuati nella Tav. 3 del PSC e nella tav. 1 del RUE, sono da considerare nella doppia valenza di elemento storico-documentale e di componente del sistema ambientale di pianura. A tal fine devono essere di norma conservati nelle loro caratteristiche morfologiche e vegetazionali e nella funzionalità idraulica, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento.
2. Il RUE, sulla base di apposita schedatura classifica i maceri secondo le seguenti categorie per le quali si applicano le seguenti disposizioni normative:
   - **Tipo 1** maceri che costituiscono una componente complessa del paesaggio, in quanto contemporaneamente elemento di testimonianza storica e sede di flora e fauna notevoli; questi maceri sono indicati per essere oggetto di interventi di valorizzazione nel quadro dei progetti di potenziamento delle reti ecologiche e degli itinerari di fruizione; la tutela è integrale e non è ammesso in ogni caso il tombamento o la manomissione.
   - **Tipo 2** maceri che costituiscono una componente ambientale di base, da conservare (tipo 2a) e migliorare (tipo 2b) nel loro assetto idraulico e vegetazionale; interventi che ne prevedano la modifica o il tombamento sono ammissibili esclusivamente in relazione alla realizzazione di opere pubbliche di rilievo sovracomunale non diversamente localizzabili.
   - **Tipo 3** maceri che costituiscono una componente storico-documentale,. da conservare e migliorare nel loro assetto idraulico e vegetazionale; interventi che ne prevedano la modifica o il tombamento sono ammissibili esclusivamente in relazione alla realizzazione di opere pubbliche di rilievo sovracomunale o locale non diversamente localizzabili, o nel caso di urbanizzazione dell'area in cui

ricadono, qualora nell'ambito del PUA non sia possibile o opportuna la loro conservazione nel quadro della sistemazione delle aree a verde pubblico.

3. La richiesta del titolo abilitativo per la chiusura con tombamento di maceri di Tipo 2 o 3 deve essere accompagnata da adeguata relazione idrogeologica; il rilascio è subordinato all' acquisizione dei nulla-osta da parte del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia-Romagna, per quanto riguarda il regime delle acque sotterranee, e dell'Amministrazione Provinciale per quanto riguarda gli aspetti floro-faunistici ed ambientali. In ogni caso il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo dello stesso fondo agricolo o di fondi limitrofi, e previa rimozione di rifiuti o materiali diversi dal terreno agricolo eventualmente accumulati nel macero.

ART. III. 28 EDIFICIO DIROCCATO O DEMOLITO (OSTELLATO)

Omissis

~~1. Gli edifici diroccati o demoliti, ai sensi della definizione di 'edificio esistente' di cui all'Art. I.6, sono ricostruibili (intervento RI) nei soli seguenti casi, previa presentazione di adeguata documentazione comprovante caratteristiche dimensionali e tipologiche:~~

~~a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo III.2;~~

~~b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Titolo III.VI (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);~~

~~c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;~~

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

TITOLO III. VI – TERRITORIO RURALE: INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE

ART. III. 29 AMBITI DEL TERRITORIO RURALE (OSTELLATO)

1. Articolazione del territorio rurale. Ai fini della disciplina delle attività agricole il PSC suddivide territorio rurale nei seguenti due ambiti:

   – ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola;

   – ambito rurale di rilievo paesaggistico;

   All'interno dell'ambito di rilievo paesaggistico il PSC individua in forma specifica l'area della Unità di Paesaggio del Mezzano per le sue caratteristiche peculiari.

ART. III. 30 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, RI PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (OSTELLATO)

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d4.1, d4.2, d4.3, d4.4 d4.5 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, come definita all'Art. I.8 e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

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

3. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI il rilascio del titolo abilitativo ai sensi del presente Titolo III.VI è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciate titolo abilitativo per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e potrà essere riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico dell'Unione, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata. Qualora il l'Unione si doti di un sistema informativo per la registrazione dei terreni asserviti ai titoli abilitativi rilasciati, in relazione ai requisiti di trasparenza, consultabilità e validità dell'informazione fornita da tale sistema, esso potrà essere considerato anche sostitutivo dell'obbligo di convenzione o atto unilaterale di obbligo trascritto.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione del PSC al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico dell'Unione) deve illustrare:

   a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PSC in termini di terreni ed edifici;

   b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;

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

6. Gli interventi di NC per gli usi a1 e d4.1 sono concedibili in relazione alle seguenti tipologie di unità fondiaria agricola:

a) Tipo A: unità fondiarie agricole già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e che non hanno subito in seguito riduzioni della superficie fondiaria, salvo che per eventuali espropri;

b) Tipo B: unità fondiarie agricole costituitesi in data successiva all'adozione delle presenti norme, ossia frutto di frazionamenti o accorpamenti di aziende preesistenti.

ART. III. 31 IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE (OSTELLATO)

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di nuovi edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.

ART. III. 32 - INTERVENTI PER USO a1: ABITAZIONI (OSTELLATO)

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, NC per uso a1 (residenza) può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP), fatto salvo quanto consentito ai sensi del precedente Titolo III.V. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 dell'articolo III.30, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d4.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

   Gli interventi per l'uso a1 non sono ammessi nell' UdP del Mezzano.

2. ***Modalità di attuazione***.

   – per le unità agricole già provviste di un edificio ad uso abitativo: intervento edilizio diretto;

   – per le unità agricole prive di edifici ad uso abitativo: intervento edilizio diretto convenzionato previa approvazione di un PIA di cui all'Art. IV.36.

3. ***Parametri edilizi***. Per tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM valgono i seguenti parametri:

   – SC massima edificabile: = 200 mq. (in caso di RI - demolizione e ricostruzione: SC max = SC preesistente se superiore a 200 mq.)

   – NP max = 2.

   La SC edificabile si intende comprensiva:

   – di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;

   – di quella concessa in precedenza per uso abitativo sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

   La SU può essere distribuita in più alloggi, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SU in più corpi di fabbrica solo nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo e nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo tutelato nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SU abitativa consentita.

4. ***Norme specifiche per gli interventi di NC in unità agricole sprovviste di fabbricati abitativi***.

   Gli interventi di NC di nuovi edifici abitativi per l'uso a1 in aziende che ne siano sprovviste sono ammissibili esclusivamente in aziende aventi le seguenti estensioni minime:

- nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: SF min = 5 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: SF min = 20 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: SF min = 20 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: SF min = 30 ha;
- nel caso di unità agricole ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si applica la SF minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda.

5. ***Esigenze abitative particolari***.

   Nella unità agricole di dimensione elevata o in presenza di particolari intensità di carico di mano d'opera le quantità massima di SC ammessa nel terzo comma può essere superabile previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, fino a un massimo di mq. 400.

   Sempre previa approvazione di un PIA è realizzabile una ulteriore unità immobiliare ad uso di foresteria temporanea per manodopera avventizia.

ART. III. 33 INTERVENTI PER USO D4.1: FABBRICATI DI SERVIZIO (OSTELLATO)

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, NC per uso d4.1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo, come definito ai sensi del Codice Civile, anche privo del titolo di IAP. Per l'UdP del Mezzano si vedano inoltre le ulteriori limitazioni all'Art. III.39.
2. ***Modalità di attuazione***: di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito specificati.
3. ***Parametri edilizi***:
   - 0,03 mq/mq per i primi 15 ha di SF, e 0,01 mq/mq per gli ha dal 15° in poi;
   - nei soli casi in cui sia stato saturato l'indice massimo di cui al punto precedente: SC massima per azienda = SC preesistente ad uso d4.1 alla data di adozione del presente RUE + 1.000 mq.
4. ***Superficie minima dell'unità agricola***:
   - nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: SF min = 3 ha;
   - nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: SF min = 15 ha;
   - nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: SF min = 15 ha;
   - nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: SF min = 20 ha;
   - nel caso di unità agricole ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si applica la SF minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda.
5. Previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, la SC massima di cui al comma 3 può essere superata fino a un massimo complessivo di mq. 4.000. Quantità eccedenti possono solo essere programmate con il POC.

ART. III. 34 INTERVENTI PER USO D4.2 E D5: FABBRICATI PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE DI TIPO AZIENDALE E DI TIPO INDUSTRIALE (OSTELLATO)

1. Per gli usi d4.2 e d5 (allevamenti aziendali e allevamenti industriali, comprensivi dei relativi manufatti di servizio e lagoni di accumulo dei liquami), sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi riguardanti allevamenti preesistenti; gli interventi ammessi sono quelli di tipo conservativo sugli immobili

esistenti (MO, MS, RRC, RE) e quelli, anche di ampliamento degli edifici o di realizzazione di nuovi manufatti non configurati come edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili. Interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

Ai fini del presente articolo, è da intendersi:

- allevamento preesistente il complesso edilizio con destinazione urbanistica autorizzata d4.2 e d5;
- incremento dei capi allevabili, quindi da programmare nel POC, l'aumento che comporti il superamento delle soglie per gli allevamenti di animali d'affezione o di tipo familiare, ovvero il passaggio dalla tipologia aziendale alla tipologia industriale, di cui alla tabella sotto riportata:

Soglie degli impianti da programmarsi nel POC

Tipologia	**Soglie**	
	familiare/ affezione	**aziendale/industriale**
	mq di SQ	**(q.li peso vivo / ha)**
tacchini	20	20,00
polli da ingrasso	20	14,00
galline ovaiole	20	15,00
cunicoli (conigli)	20	24,00
altri volatili	20	30,00
gatti/ pari taglia	20	24,00
suini > 30 Kg	150	30,00
scrofe	150	34,00
verri	150	10,00
lattoni	150	148,00
magroni	150	20,00
bovini	150	40.00
rimonta v. da latte	150	28,00
vacche da latte	150	25,00
vitelli	150	16,00
tori	150	2,80
equini	150	49.00
ovicaprini	150	34.00
cani/pari taglia o superiore	150	150,00

Per gli allevamenti aziendali, l'ampliamento degli edifici o la realizzazione di nuovi manufatti previsti dal RUE non è da programmarsi in POC se strettamente legati ad una riorganizzazione dell'attività atta al perseguimento del benessere animale (ad esempio incremento della superficie a disposizione dei capi) o per diminuire gli impatti ambientali.

Nel caso degli allevamenti industriali esistenti, è consentito un ampliamento degli edifici esistenti senza programmazione in POC pari al 20% della SC esistente, anche finalizzato all'incremento dei capi allevabili.

2. ***Modalità di attuazione***: intervento edilizio diretto. Sono in ogni caso da rispettare le eventuali norme più restrittive o più cautelative dettate da disposizioni legislative specifiche vigenti.

3. Nel caso di previsione nel POC di nuovi allevamenti aziendali o industriali, o, per gli allevamenti esistenti, nel caso di ampliamenti del numero di capi che determinino il passaggio dell'allevamento da aziendale a industriale, sono da rispettare le seguenti distanze minime

   - m. 2.500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
   - m. 2.500 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);
   - m. 500 da abitazioni sparse;

- m. 2.000 da altri allevamenti;
- m. 20 dai confini di proprietà.

4. Fatto salvo il rispetto dell'Art. 216 del T.U.LL.SS sono ammesse distanze ridotte nel caso di allevamenti aziendali aventi le caratteristiche proprie degli allevamenti biologici ai sensi del regolamento CEE n. 2092/91 e s.m.i. e nel caso di allevamenti a ciclo chiuso, ossia quelli di aziende che spandono il letame (non liquame) sul proprio terreno e ricavano dal proprio terreno gli alimenti per gli animali stessi.
   - m. 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
   - m. 1.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);
   - m. 50 da abitazioni sparse;
   - m. 2000 da altri allevamenti;
   - m. 20 dai confini di proprietà.
5. Le distanze di cui ai commi 3 e 4 sono da raddoppiare nel caso di allevamenti suini. Restano applicabili eventuali norme sovraordinate più restrittive (es: direttiva RER aviaria)
6. Per gli allevamenti di animali d'affezione non si applica il presente articolo ma le disposizioni di cui all'Art.III.22.

ART. III. 35 INTERVENTI PER USO D4.3: ATTIVITÀ AZIENDALI O INTERAZIENDALI DI PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE CONDIZIONATA DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (OSTELLATO)

1. In relazione all'uso d4.3 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di realizzazione di manufatti e impianti ad integrazione di attività in essere, nonché interventi di ampliamento (AM) una tantum fino al 50% della SC legittimamente in essere alla data di adozione del PSC. Interventi più consistenti possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 36 INTERVENTI PER USO D4.4: SERRE FISSE (OSTELLATO)

1. Gli interventi di NC, AM, RI per l'uso d4.4 (serre fisse) si attuano di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
   - SF minima dell'unità agricola: 1,0 ha;
   - UF max = 0,60 mq/mq;
   - SC massima = 4.000 mq.
2. Tramite l'approvazione di un PIA è possibile:
   - superare la SC massima;
   - intervenire in aziende di estensione inferiore a 1 ettaro.

   Negli Ambiti agricoli di Interesse paesaggistico gli interventi per l'uso d4.4. dovranno essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale delle strutture che ne minimizzi l'impatto sul paesaggio.

ART. III. 37 INTERVENTI PER USO D6: IMPIANTI INDUSTRIALI DI CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI O ZOOTECNICI; ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (OSTELLATO)

1. In relazione agli usi d6 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE e AM fino ad un max del 50%), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non

configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e RI possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 38 (OMISSIS)

ART. III. 39 SPANDIMENTO DI FANGHI, DI LIQUAMI E DI FERTILIZZANTI (OSTELLATO)

1. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia (Piano di spandimento), osservando comunque le seguenti distanze minime, come da vigente Regolamento di Polizia Urbana "*Regolamento per la convivenza civile, la sicurezza e la qualità della vita*":

   – m. 500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);

   – m. 300 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);

   – m. 50 da abitazioni sparse;

   – m. 10 da acque superficiali se trattasi di liquami;

   – m. ~~10~~ 5 da acque superficiali se trattasi di letami o assimilati;

   – m. 20 dai confini di proprietà.

   Ai fini della verifica di sostenibilità degli spandimenti rispetto alla classificazione del territorio come area vulnerabile da nitrati, vanno esclusi dalla SAU i terreni compresi entro le distanze sopra indicate.

ART. III. 40 STOCCAGGI PROVVISORI FANGHI, LIQUAMI, FERTILIZZANTI (OSTELLATO)

1. Lo stoccaggio all'aperto su terreno agricolo di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso, fatte salve le cautele di cui all'Art. 216 del TULLSS, per una quantità massima di 800 mc e nel rispetto delle seguenti distanze minime:

   – m. 3.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);

   – m. 3.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);

   – m. 500 da abitazioni sparse;

   – m. 2.000 da altri allevamenti;

   – m. 20 dai confini di proprietà.

2. Sono ammesse distanze ridotte come segue nel caso di impianti di stoccaggio in ambienti chiusi dotati di sistemi meccanici di abbattimento degli odori.

   – m. 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);

   – m. 1.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);

   – m. 50 da abitazioni sparse;

   – m. 2000 da altri allevamenti;

   – m. 20 dai confini di proprietà.

ART. III. 41 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL MEZZANO (OSTELLATO)

1. Nell'UdP del Mezzano sono ammessi gli interventi di NC, AM, RI solo per uso d4.1 entro i seguenti parametri:

   – Uf max =0,005 mq /mq

   – Superficie aziendale minima: 20 ha.

   – SC max per azienda = 1000 mq

2. ***Modalità di attuazione***: intervento edilizio diretto, accompagnato da un atto d'obbligo che disciplini gli specifici interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico, attraverso l'impianto di cortine alberate, siepi o fasce arbustive, e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

3. Interventi NC, AM e RI eccedenti l'Uf o la SC di cui al primo comma o in unità aziendali di superficie minore possono essere programmati in sede di POC, con l'approvazione di un PIA.

3bis. È applicabile inoltre anche nel Mezzano il seguente Art. III.42 (strutture precarie per mensa dei lavoratori stagionali).

4 ***Caratteristiche costruttive e morfologiche***. I nuovi edifici devono essere realizzati con strutture portanti leggere (telaio metallico o ligneo) per essere agevolmente amovibili in caso di dismissione.

La copertura dovrà essere a due falde, il manto di copertura, non in laterizio, dovrà essere di materiale opaco non riflettente (fatti salvi eventuali pannelli solari, termici o fotovoltaici).

Le tamponature perimetrali e gli infissi dovranno essere anch'essi di materiale opaco non riflettente in colori terrosi. Presso il SUE sarà predisposto uno specifico abaco dei colori ammissibili.

Le nuove costruzioni saranno preferibilmente localizzate nella porzione di azienda più vicina agli incroci della viabilità interpoderale.

5. Tutti gli interventi edilizi di NC e AM dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n. 357 - 8.9.97 (GU n. 219 - 23.10.97) e s.m.i., della Legge Regionale n. 6 del 17 febbraio 2005 e s.m.i e delle relative direttive e circolari applicative.

6. Il Mezzano è area di tutela ambientale delle piante da infezione di Erwinia amylovora. Nell'area tutelata è vietata la messa a dimora delle piante ospiti di Erwinia amylovora appartenenti ai generi Chaenomeles, Cotoneaster, Crataegus, Cydonia, Eriobotrya, Malus, Mespilus, Pyracantha, Pyrus, Sorbus,e Stranvaesia (Photinia);

In deroga al divieto suddetto, all'interno dell'area sono consentite esclusivamente le attività vivaistiche e quelle finalizzate alla produzione di materiale di propagazione certificato virus-esente o virus-controllato, secondo quanto previsto dal regolamento regionale n° 36/84. Di detto divieto si dovrà tenere conto nella scelta delle specie ai fini delle cortine alberate o arbustive di cui al precedente comma 2

7. Il rispetto del divieto di cui al comma precedente e il relativo sanzionamento, a termini di legge, sono affidati all'autorità comunale, che potrà per ciò avvalersi delle strutture pubbliche operanti sul territorio provinciale per la tutela fitosanitaria.

8. In attesa dell'approvazione del primo POC, nell'area individuata nel Mezzano foglio 90 mappale 8 e foglio 92 mappali 9 - 10 – 18 - 19, quando sarà approvata la variante specifica di cui alla delibera del C.C. n. 57del 28.10.2008 si attua quanto previsto da detta variante.

ART. III. 42 STRUTTURE PER MENSE PER LAVORATORI STAGIONALI (OSTELLATO)

1. Per l'uso d4.5 (mense per lavoratori stagionali) è ammesso l'utilizzo di porzioni di edifici preesistenti ad uso d4.1, ovvero è ammessa con autorizzazione amministrativa temporanea la realizzazione di strutture leggere precarie amovibili, previa adozione di tutti gli accorgimenti adeguati alla nuova destinazione, anche per i locali accessori.

– PARTE TERZA COMUNE DI PORTOMAGGIORE– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

TITOLO III. I – CENTRI STORICI ED IMMOBILI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

ART. III. 1 DISPOSIZIONI GENERALI (PORTOMAGGIORE)

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

2. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici. Il PSC del comune di Portomaggiore classifica come centri storici la parte di centro capoluogo che comprende i tessuti e gli spazi aperti che si sviluppano da via XXV Aprile fino a via Roma e da via Statuto fino a Piazza della Repubblica. Nel perimetro sono inclusi anche i borghi esterni sorti in continuità alla città oltre lo scolo Bolognese sulle vie G. Bruno e su via C. Cattaneo. Il PSC individua i fattori generali di criticità del centro storico di Portomaggiore nella presenza di alcune aree degradate sia dal punto di vista delle attività che della qualità morfologica degli spazi aperti e del patrimonio edilizio antistante.

3. Nell'ambito del centro storico:

   a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

   b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;

   c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente le aree espressamente individuate nella Tav. 3 del PSC come "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'Art. A-7 della L.R. 20", nei limiti stabiliti da specifiche disposizioni del POC.

5. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Comune può dotarsi di specifici strumenti quali regolamenti o piani per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, per il colore e piani per la valorizzazione commerciale, contenenti specifiche disposizioni riferite al Centro storico; in via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali strumenti, si applicano le disposizioni di cui alla successiva Parte VI, integrate dagli indirizzi di cui al seguente Art. III.4.

6. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
   - dalla Tav. 3 del RUE;
   - dalle norme del presente Capo del RUE;.
   - dal fascicolo delle schede di censimento degli edifici del centro storico;
   - dalle disposizioni contenute negli specifici strumenti di cui al comma 5.

ART. III. 2 CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITA' E MODALITA' DI INTERVENTO (PORTOMAGGIORE)

1. ***Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio***. Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'Art. III.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti nel Titolo I. II della parte Prima, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. ***Categoria 1*** (ovvero "*restauro scientifico*"):

Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: **MO, RS, CD**. L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

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

All'interno di tale categoria sono comprese anche ville storiche con parco; per tali complessi l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

3. ***Categoria 2***

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

4. ***Sottocategoria 2.1*** (ovvero "*restauro e risanamento conservativo tipo A*"):

Riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico:
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo (Art. 10 della L.R. 16/2002);

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

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

5. ***Sottocategoria 2.2*** (ovvero "*restauro e risanamento conservativo tipo B*"):

Riguarda le unità edilizie in mediocre stato di conservazione e/o in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. La categoria comprende anche gli edifici colonici tipici delle bonifiche effettuate dall'Ente Delta padano nell'ultimo dopoguerra individuati nelle Tavv 1 e 2 ma non schedati nell'Allegato E. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO**; **MS**; **CD**; **RRC**, **CD**.

6. ***Sottocategoria 2.3*** (ovvero "*ripristino tipologico*")

Riguarda le unità fatiscenti o parzialmente demolite o comunque in condizioni precarie di stabilità che non rientrano nella categoria 1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

b) il ripristino e il mantenimento della forma e dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura e dei rapporti fra aree scoperte e unità edilizie preesistenti;

c) il ripristino delle caratteristiche architettoniche, costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (pur con le modifiche indispensabili in relazione all'uso a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura, tenendo conto degli indirizzi morfologici di cui all'Art. III.4.

Tipi di intervento effettuabili sono: **RT.**. Successivamente all'intervento RT sono ammissibili inoltre MO, MS, RRC, CD.

7. ***Sottocategoria 2.4*** (ovvero "*rifunzionalizzazione*")

Riguarda le unità edilizie di interesse testimoniale, prevalentemente di tipologia non abitativa, ancora almeno in parte conservate nel loro assetto originario, che, per essere recuperate a nuovi usi, possono richiedere una ristrutturazione anche comportante eventuali modifiche dell'organizzazione dello spazio interno e dei prospetti (ad es. stalle e fienili, edifici produttivi storici.)

Gli interventi devono avere la finalità della valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino dei fronti per le parti originarie conservate, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla mentre non è ammesso il tamponamento dei porticati originariamente aperti; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari (conservazione dell'eventuale muro tagliafuoco sporgente dal coperto, differenziazione delle tamponature rispetto alle strutture originarie, ecc);
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale (fra i quali i solai voltati o lignei e la struttura del coperto);
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti in funzione del nuovo uso;
- l'eliminazione dei corpi incongrui e delle superfetazioni con la possibilità di ricostruire come corpi pertinenziali, i volumi demoliti qualora siano legittimati e a condizione che vengano adottate caratteristiche morfologiche e tipologiche coerenti con quelle degli edifici tutelati.

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, MS, RRC, RE, CD** (l'intervento RE, per questi edifici, si riferisce esclusivamente alla possibilità di riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti, nei limiti sopraindicati, ma non può comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).

8. ***Sottocategoria 2.5***: (ovvero "*demolizione*")

Riguarda le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.

L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.

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

9. ***Sottocategoria 2.6*** (ovvero "*recupero e risanamento delle aree libere*"):

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

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

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'Art. III.4.

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, RAL**.

10. ***Sottocategoria 2.7*** (ovvero "*completamento tipologico*"):

Riguarda le unità fondiarie occupate da edifici di pregio storico-testimoniale che risultano incompleti nella loro realizzazione.

Gli interventi devono avere la finalità della valorizzazione del complesso mediante il completamento dell'organismo edilizio. Tale completamento dovrà avvenire sulla base della documentazione storica disponibile che illustri la configurazione dei fronti edilizi.

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, MS, RRC, CD** della parte esistente e **NC** nell'area inedificata.

11. ***Categoria 3***

Riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-ambientale in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformate. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

12. ***Sottocategoria 3.1*** (ovvero "*ristrutturazione edilizia*"):

Riguarda le unità edilizie di epoca recente o estesamente trasformate assoggettabili ad interventi conservativi e di miglioramento dell'integrazione morfologica con il contesto ma anche a sostituzione (RE con integrale rifacimento).

Gli interventi devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edifico col contesto storico-ambientale.

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, MS, RRC, RE, CD**.

13. ***Sottocategoria 3.2*** (ovvero "*ricostruzione*"):

Riguarda le unità edilizie di recente costruzione edificate con scarsa attenzione per il contesto circostante per le quali si auspicano interventi di miglioramento dell'integrazione morfologica con il tessuto del centro storico anche attraverso demolizione e ricostruzione senza incremento della SC.

Gli interventi devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edificio col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati, ferme restando le eventuali prescrizioni di allineamento indicate nelle planimetrie del RUE.

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, MS, RRC, RE, RI, CD**.

14. ***Categoria 4***

Riguarda insiemi di unità edilizie (ricadenti nelle porzioni di centro storico individuate nel PSC ai sensi della L.R. 20/2000 Art. A-7 comma 4) prive di particolari caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformate, che possono essere assoggettabili, per motivi di pubblico interesse, anche ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi devono avere la finalità di migliorare la qualità urbanistica ed edilizia del contesto interessato. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono programmati in sede di POC, definendo l'estensione dell'intervento, le finalità di pubblico interesse da perseguire, gli allineamenti e i parametri urbanistico-edilizi da rispettare e si attuano sulla base di un PUA o di un progetto unitario convenzionato.

In assenza di previsioni di ristrutturazione urbanistica nel POC, i tipi di intervento effettuabili per intervento edilizio diretto sono: **MO, MS, RRC**.

15. Qualora nella cartografia del RUE un unico corpo di fabbrica rurale sia identificato con sigle che fanno riferimento a due diverse categorie (es. 2.1/2.4 oppure 2.2/2.4) si deve intendere che la prima categoria è riferita alla porzione avente tipologia originaria abitativa e la categoria 2.4 è riferita alla porzione originariamente non abitativa.

16. Nella Tav. 3 del RUE sono indicate con un asterisco le categorie di tutela che rimandano per ulteriori indicazioni alle schede del censimento del centro storico. Nella cartografia sono, inoltre, individuati i fronti urbani che possiedono elementi architettonici da conservare e/o ripristinare.

ART. III. 3 DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO (PORTOMAGGIORE)

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

   a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b1** (esercizi commerciali di vicinato), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b8** (attività di parcheggio), **b9** (commercio al dettaglio su aree pubbliche), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti).

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

   b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **c1** (medio-piccole strutture di vendita), **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile), **g8** (mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti).

2. Nella Tav..3 del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso g1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (f1, f2, f3 ed f4).

3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Parte III.

4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente Art. III.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio, non risultando compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

ART. III. 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI TUTELATI (PORTOMAGGIORE)

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale .individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o urbanizzabile o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'Art. III.1. Le presenti norme integrano, con riferimento ai diversi argomenti, quelle di applicazione generale di cui alla successiva Parte VI Titolo IV.

2. *Materiali ed elementi costruttivi*.

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

3. *Strutture portanti orizzontali*

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Negli immobili in categoria di tutela **1** e **2**, di cui al precedente Art. III.2, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela **3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. *Coperture, canali di gronda e pluviali*

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **3** o **4** con manti di coperture di diversa natura è ammessa la manutenzione con i materiali esistenti, ma nel caso di sostituzione dovranno essere utilizzati i coppi.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

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

Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici di categoria di tutela **4** le coperture devono essere a due o quattro falde inclinate congiungentisi in colmo, con tutti gli aggetti inclinati verso l'esterno dell'edificio e con manto di copertura in cotto; la pendenza delle falde deve essere compresa fra il 30% e il 40%.

I canali di gronda ed i pluviali non dovranno essere realizzati con materiale plastico.

5. *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 è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

6. *Aperture*

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati. Al di fuori di questo caso, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della C.Q..

L'eventuale creazione di nuove aperture (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di tutela, deve uniformarsi ai seguenti criteri, salvo parere positivo della C.Q.

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata (se nei centri storici);
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai;
- escludere la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate;
- escludere l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, porticati e simili, non presenti nell'assetto originario della facciata..

7. *Aperture sul piano di falda*

Negli edifici di categoria **1**, **2** e **3** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture.

Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici di categoria **4** è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda e di abbaini solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici

8. *Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature*

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce tinteggiato. La soluzione del paramento estero "a faccia a vista" è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o negli edifici in categoria di tutela 4, nonché negli edifici in categoria di tutela **3** laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina.

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario. Si potrà procedere alle eventuali sostituzioni, con materiali della stessa natura e con le stesse tecniche.

Per gli edifici in categoria di tutela **1, 2** e **3**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della C.Q. nelle more dell'approvazione di un abaco dei colori, in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco. Anche per gli interventi di sola tinteggiatura di facciate di edifici, è prescritta una adeguata campionatura in loco da sottoporre al parere del SUE.

Per la tinteggiatura completa di facciate di pregio con particolari elementi architettonici e decorativi, quali le facciate rinascimentali, neoclassiche con alternanze ritmiche di parti in rilievo, colonne, balaustre, ecc. dovrà essere presentato un apposito progetto in scala (1:100–1:50) con le indicazioni delle diverse tinte proposte per i vari elementi del prospetto. Le necessarie campionature da sottoporre

al parere della C.Q. nelle more dell'approvazione di un abaco dei colori, dovranno essere effettuate con indicazione del colore di tutte le parti architettoniche da tinteggiare.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

9. *Infissi esterni, vetrine, bacheche*

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

E' ~~prescritto~~ possibile il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati nei colori del repertorio tradizionale locale. E' altresì possibile sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento utilizzando materiali diversi da quelli rimossi, purché venga mantenuta uniformità di tipologia e colore, ai fini della salvaguardia dell'unitarietà prospettica. In caso sia intenzione modificare anche la tipologia degli infissi e degli elementi di oscuramento, la sostituzione dovrà riguardare tutto l'edificio, mantenendo comunque tipologie e colori del repertorio tradizionale del centro storico. Sono vietati infissi in alluminio anodizzato e l'installazione ex novo di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale.

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

Solo negli edifici di categoria tutela **4** sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato dovranno essere sostituite con infissi lignei di tipo tradizionale.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei, nelle facciate secondarie.

E' vietata l'installazione di bacheche in alluminio anodizzato color oro e argento.

10. *Pavimentazioni*

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

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni esterne degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere preferibilmente realizzate utilizzando uno dei seguenti materiali, da concordarsi con gli Uffici comunali preposti: laterizio, blocchetti di basalto, trachite o porfido, o pietra artificiale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, ceramica, gres, gomma, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

11. *Elementi decorativi*

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

12. *Insegne, targhe e apparecchi luminosi, mezzi pubblicitari*

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

I cartelli pubblicitari non potranno essere installati nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati di cui al presente titolo, e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

Nei centri storici le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il ragno/vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno mai sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

Nei centri storici non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie pubbliche e private, e dei servizi di interesse pubblico (come cartelli di segnalazione telefonica, cartelli di segnalazione stradale, fermate di mezzi di trasporto pubblico, ecc.); potranno essere ammesse, in via eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.).

È vietata l'applicazione di targhe in materiale plastico stampato a rilievo, all'esterno degli edifici (tipo magnetico).

13. *Pertinenze*.

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

14. *Manufatti tecnologici*.

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

L'installazione di antenne paraboliche; di collettori solari, impianti di climatizzazione con elementi esterni al fabbricato potrà essere ammessa solamente a seguito del parere della C.Q. (ovvero della competente Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio nel caso di edifici soggetti a vincolo di cui al D.Lgs.. n.42/2004 e alla LR 23/2009).

15. *Fabbricati accessori*.

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

16. *Elementi architettonici isolati*.

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

17 *Orti e giardini nei centri storici*.

E' prescritta la conservazione degli orti e dei giardini e delle altre aree libere inedificate di pregio esistenti nei quali è vietata la costruzione di serre, tettoie e altri manufatti precari.

18. *Uso degli spazi pubblici nei centri storici*.

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

ART. III. 5 UNITA' DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE NEL CENTRO STORICO (PORTOMAGGIORE)

1. Nella Tav. 3 del RUE il Centro storico è suddiviso in unità di intervento.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di demolizione e di ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, o comunque interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un PUA, di cui all'Art. 4.2 del POC e all'Art. IV.35, esteso all'intera unità minima di intervento. Viceversa gli interventi di manutenzione, quelli di restauro e di risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che non sia prescritta la cessione di specifiche aree al Comune, possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari, purché, nel caso della ristrutturazione edilizia, gli elaborati siano estesi a riguardare l'intera unità minima di intervento.
3. La suddivisione in Unità come evidenziata nella Tav. 3 può essere modificata con la delibera del Consiglio dell'Unione che approva il progetto per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.
4. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, l'Unione può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, l'Unione può procedere con procedure coattive.
6. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la C.Q., potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

TITOLO III. II – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. III. 6 ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (PORTOMAGGIORE)

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" sono articolati nella Tav.1 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:

   a) **Ac1**: zone "consolidate di conservazione", ossia da considerarsi sature e da non addensare, o in quanto caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale, o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare, o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto alle dotazioni di servizi e alle reti infrastrutturali,

   b) **Ac2:** zone per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, attuate o in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

   c) **Ac3**: zone per funzioni residenziali e miste, prevalentemente edificate a media densità edilizia.

   d) **Ac4**: zone per funzioni residenziali e miste, prevalentemente edificate a medio-bassa densità edilizia.

   e) **Ac5**: zone per funzioni residenziali e miste, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia.

   f) **Ac6**: zone nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da programmare nel POC e da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato.

   g) **Ac7**: zone cimiteriali all'interno dei centri urbani.

   h) zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate nel Titolo II. II della Parte II, con particolare riferimento all'Art. II.10.

   i) zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'Art. II.2.

2. Le zone di cui al precedente comma 1 lettere a), b), c), d),e), f) sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Titolo.

ART. III. 7 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI (PORTOMAGGIORE)

1. Nelle zone Ac1, Ac2, Ac3, Ac4, di cui all'Art. III.6 comma 1 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

   a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva), **b1** (commercio di vicinato), **b2** (pubblici esercizi) , **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **b8** (attività di parcheggio), **c1.a** (medio-piccole strutture di vendita alimentari), **c1.n** (medio-piccole strutture di vendita non alimentare), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), g5 (impianti di trasmissione via etere).

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

   ~~**c1.a** (medio-piccole strutture di vendita alimentari),~~ **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** (attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).

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

   c2 (medio-grandi strutture di vendita), **b6** (artigianato dei servizi agli automezzi), **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), nonché **g2** (distribuzione carburanti per uso autotrazione) solo se ammesso in deroga alla vigente normativa in materia.

4. Nelle zone Ac5 di cui all'Art. III.6 comma 1 lettera e) sono in generale ammessi gli usi di **a1** (residenza), **b1** (commercio di vicinato), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli).

5. Nelle zone Ac6 di cui all'Art. III.6 comma 1 lettera f) è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto; interventi di cambio d'uso sono possibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC attraverso un PUA ovvero un progetto unitario convenzionato di cui all'Art. IV.35.

ART. III. 8 INTERVENTI AMMESSI (PORTOMAGGIORE)

1. Interventi ammessi in generale

Nelle zone Ac1, Ac2, Ac3, Ac4, Ac5 di cui all'Art. III. 6 comma 1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui all'Art. I.36, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsto ovvero compatibili ai sensi dell'Art. III.7 comma 1.

2. Sottozone Ac1

Nelle zone Ac1 non sono ammessi interventi NC o AM. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione (RI) senza incremento della SC.

Sugli edifici preesistenti che non siano tutelati e che non abbiano già una dotazione di un posto auto in forma di autorimessa chiusa per ogni unità immobiliare, sono ammessi interventi di ampliamento (AM) fino ad un massimo di 15 mq per alloggio da destinare ad autorimesse pertinenziali.

Fanno eccezione le seguenti zone:

- a Portomaggiore nelle sottozone contraddistinte nella Tav.2 da un asterisco, dove, in alternativa a quanto ammesso in generale, è possibile realizzare incrementi una tantum di superficie accessoria per un massimo di 15 mq per ognuno degli edifici preesistenti alla data di adozione del RUE. In dette aree sono inoltre ammessi interventi di nuova costruzione nei lotti liberi come configurati al catasto alla data di adozione delle presenti norme:
  - UF max = 0,5 mq./mq
  - SP min = 30% della SF,
  - H max = 11 m.;
- a Gambulaga nell'ambito affacciato sulla Strada esterna Verginese, nel quale è ammesso un incremento della SC ai fini del completamento tipologico del fabbricato storico esistente.

3. Sottozone Ac2

Nelle zone Ac2 sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive e della superficie permeabile complessivamente prevista.

4. ***Sottozone Ac3***

Nelle sottozone Ac3 gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato nel rispetto dei limiti fissati all'interno del PSC ed in particolare:

- UF max = 0,7 mq./mq.
- SP min = 30% della SF, o inferiore se preesistente
- H max = 11 m. nel capoluogo e H max = 8 m. nelle frazioni, o = H preesistente se superiore

5. ***Sottozone Ac4***

Nelle zone Ac4 gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,6 mq./mq nel capoluogo e UF max = 0,5 mq./mq nelle frazioni
- SP min = 30% della SF, o inferiore se preesistente
- H max = 11 m. nel capoluogo e H max = 8 m. nelle frazioni, o = H preesistente se superiore

6. ***Sottozone Ac5***

- UF max = 0,3 mq./mq.
- SP min = 30% della SF, o inferiore se preesistente
- H max = 6 m o = H preesistente se superiore

In tali zone si dovrà, inoltre, provvedere a lasciare lungo strada una fascia larga 5 m sia per l'allargamento della sede stradale, sia per i parcheggi di cui all'Art. II.1, comma 1, lettera f).

7. ***Sottozone Ac6***

Nelle zone Ac6 gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto sono solo:

- MO, MS, RS, RRC, RE, D
- ~~nonché~~ ampliamenti (AM) entro un massimo del 20% della SC
- ~~escludendo comunque~~ mutamenti di destinazione d'uso entro un massimo del 50% della SC verso usi già presenti all'interno della zona AC6.

Gli interventi NC, RI e CD, nonché AM in misura superiore al 20% e CD in misura superiore al 50%, sono eventualmente definiti e programmati in sede di POC.

8. ***Sottozone Ac7***

Le zone cimiteriali sono disciplinate dall'Art. II.26.

TITOLO III. III – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. III. 9 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN CORSO DI ATTUAZIONE (ASP1) (PORTOMAGGIORE)

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC con la sigla Asp1, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:

   – **Asp1.1**: Zone totalmente o prevalentemente edificate.

   – **Asp1.2**: Zone edificate o in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

   – **Asp1.3**: Unità edilizie ricadenti negli ambiti Asp1 aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito.

   – zone con destinazione a sede stradale e/o ferroviaria (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate Titolo II. II della Parte II, con particolare riferimento all'Art. II.10.

   – zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'Art. II.2.

ART. III. 10 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI ASP1 (PORTOMAGGIORE)

1. Nelle zone urbanistiche **Asp.1.1** e **Asp1.2** sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

   b1 (commercio di vicinato non alimentare), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b6** (artigianato dei servizi agli automezzi), **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **c6** e **c7** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), **d6** (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici), **d7** (impianti di produzione di energia), **g1** (mobilità), **g2** (distribuzione carburanti per uso autotrazione), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g4** (impianti per l'ambiente), **g5** (impianti di trasmissione via etere), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).

2. Sono considerati inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme ovvero sulla base di specifici interventi programmati dal POC: le medie strutture di vendita (c1.a, c2.a, c1.n, c2.n).

3. La residenza (uso a1) è ammissibile solo in quanto al servizio dell'attività produttiva :

   – nelle zone Asp1.1 nella misura di 120 mq di SC per ciascuna unità edilizia; è ammissibile il mantenimento di una superficie superiore nel caso sia preesistente; le nuove unità immobiliari ad uso a1 devono essere asservite all'attività da cui dipendono con atto d'obbligo registrato e trascritto.

   – nelle zone Asp1.2 nella misura consentita ai sensi del PUA approvato.

4. Nei sub-ambiti **Asp1.3** aventi una destinazione d'uso residenziale (non pertinente ad attività produttive) o comunque non congruente con le destinazioni di cui ai commi precedenti, è ammessa la conservazione degli usi in atto, ovvero il cambio d'uso verso uno degli usi di cui al precedente comma 1.

ART. III. 11 INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI ASP1 (PORTOMAGGIORE)

1. In tutte le zone Asp1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui ai commi successivi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui all'Art. I.36, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

   – MO, MS, RRC, RE, D.

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

2. Nelle zone Asp1.1, sono ammessi gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di:

   – UF max = 0,7 mq./mq.

   – IC (*prima denominato Q*) max = 60% della SF

   – SP minima = 10% della SF, o inferiore se quella preesistente è inferiore

3. Nelle zone Asp1.2, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive.

4. Nelle zone Asp1.3 fino a che permangono destinazioni d'uso residenziali o comunque non congruenti con l'ambito, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma. In caso di cambio d'uso per uno degli usi di cui all'Art. III.10 primo comma sono ammessi gli interventi di cui al precedente secondo comma.

TITOLO III. IV – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. III. 12 AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE: INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (PORTOMAGGIORE)

1. Negli ambiti urbani da riqualificare, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:
   - **ARa**: Zone occupate prevalentemente o totalmente da attività produttive.
   - **ARb**: Zone occupate prevalentemente da insediamenti residenziali.
2. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.
3. Nelle zone **ARa**, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
   - MO, MS, RS, RRC, RE, D.

   Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

   Solo nel caso in cui le attività produttive siano ancora attive, sono consentiti, fino al momento della dismissione e trasformazione, gli interventi necessari alla loro permanenza e al soddisfacimento delle loro esigenze produttive, secondo i dettami indicati agli Artt. 6.3 e 6.4 delle norme del POC.
4. Nelle zone **ARb**, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
   - MO, MS, RS, RRC, RE, D.

   In tali porzioni sono ammessi inoltre interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente Art. III.7 comma 1 e comma 2.

   Sui soli edifici costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamigliari o trifamiliari, sono ammessi anche interventi di ampliamento alle seguenti condizioni e secondo i dettami indicati all'Art. 5.3 delle norme del POC:
   - SC max = SC legittimamente preesistente +20%,
   - ampliamento massimo = 130 mq. di SC,
   - l'intervento di ampliamento, sia in sopraelevazione dell'edificio originario sia attraverso la costruzione di manufatti edilizi, interrati o fuori terra, al di sotto o in adiacenza allo stesso, richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
   - SP min = 30% della SF (o = SP preesistente se inferiore);
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.

ART. III. 13 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS): INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (PORTOMAGGIORE)

5. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
6. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione (D) e di demolizione e ricostruzione (RI); gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti urbani consolidati (AC), ai sensi dell'Art. III.7 comma 1.

7. Negli ambiti per i quali, al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme sia già stato approvato il PUA, si attuano gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive e della superficie permeabile complessivamente prevista.

8. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

ART. III. 14 NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP2): INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC (PORTOMAGGIORE)

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione (D). Sugli eventuali edifici residenziali sono ammessi inoltre interventi di RI o AM nel rispetto di:

   - SC max = SC preesistente
   - SP min = 15% della SF (o = SP preesistente se inferiore).

   Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE.

TITOLO III. V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. III. 15 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE (PORTOMAGGIORE)

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti definita dal PSC:

   a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'Art. A-19. della L.R. 20/2000;

   b) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'Art. A-18. della L.R. 20/2000.

   All'interno dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico, il PSC individua in forma specifica l'area della Valle del Mezzano, per le sue caratteristiche peculiari.

2. Nelle Tav 1 e 2 del RUE sono inoltre riportate le seguenti individuazioni già effettuate nel PSC (ovvero già effettuate nel POC per quegli elementi ove sia ammissibile che il POC integri le individuazioni del PSC):

   a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;

   b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;

   c) le aree non agricole destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività ricreative, sportive e turistiche compatibili;

   d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;

   e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC.

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

3. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:

   – Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche (usi d4, d5, d6, …..) si rimanda al seguente Titolo III. VI.

   – Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. III. 17 e III. 18.

   – Per gli interventi nelle aree individuate come 'nuclei residenziali in ambito rurale' si applica l'Art. III. 19.

   – Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'Art. III. 20.

   – Per gli interventi nelle aree individuate come 'aree attrezzate per attività ricreative, fruitive, sportive e turistiche compatibili' si applica l'Art. III. 21.

   – Per interventi relativi a strutture sportive private e allevamento e custodia di animali 'di affezione si applica l'Art. III. 22.

   – Per gli interventi in relazione all'uso d7 (impianti di produzione enrgetica) si applica l'Art. III. 23.

   – Per gli interventi in relazione all'uso g4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'Art. III. 23.

   – Per gli interventi in relazione all'uso g6 (attrezzature della pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile.) si applica l'Art. III.24.

   – Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici nonché in relazione all'uso g11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'Art. III. 25.

   – Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'Art. III. 26.

- Per lo stoccaggio di fanghi, l'accumulo di liquami e il loro spandimento si applicano gli artt. III. 39 e III.40.
- Per gli interventi in relazione all'uso g1 (infrastrutture per la mobilità) si applicano le norme di cui al Titolo II. II.
- Per gli interventi in relazione all'uso g2 (distributori di carburanti) si applica l'Art. II. 13.
- Per gli interventi in relazione agli usi g3 (reti tecnologiche) si applica il Titolo II. III.
- Per gli interventi in relazione all'uso g5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. II. 21 e II. 22.
- Per gli interventi in relazione all'uso g7 (cimiteri) si applica l'Art. II. 26.
- Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'Art. III. 28.

ART. III. 16 USI PREVISTI E CONSENTITI (PORTOMAGGIORE)

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette (usi d4) sono ammissibili nuove realizzazioni per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, negli articoli seguenti, per i seguenti usi: a1 (residenza), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g5 (impianti di trasmissione via etere), g11 (opere per la tutela idrogeologica).
2. Sono inoltre consentiti interventi diretti relativi:
   - ai seguenti ulteriori usi in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti:

     a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** e **c7** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto), **c8** (attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e3** (campeggi e villaggi turistici), **e4** (attività agrituristiche), **f1**, **f2**, **f3**, **f4** (attività e servizi di interesse collettivo), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).
   - alla realizzazione di pertinenze come definite all'Art. I.6, qualora funzionalmente asservite ad immobili abitativi ubicati nell'ambito consolidato;
   - agli altri usi, solo in quanto siano preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.
3. Sono infine consentite nel territorio rurale le attività **d3** (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (Titolo III.V e III.VI). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
4. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale
5 In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

ART. III. 17 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA (PORTOMAGGIORE)

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto:

	Destinazioni d'uso in atto	**Destinazioni d'uso ammissibili**
A	*Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti attività agrituristiche (e4) e altre funzioni complementari (usi b1, b3 o b5). Edifici non più utilizzati a fini abitativi ma di cui sia ancora riconoscibile l'originaria tipologia abitativa*.	**a1** (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d4** (attività di coltivazione agricola ad esclusione del d4.2), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). Nel caso di trasformazione da uso a1 ad uso d4, non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso **d4**), ~~è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (SA). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3r) nella misura minima richiesta ai sensi dell'Art. II.5,~~ tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile o superficie accessoria (SA) per l'ampliamento della funzione principale. L'uso **b1** (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero, arrotondato in modo aritmetico, che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 110. (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente). In alternativa al frazionamento di cui sopra, qualora, al momento dell'adozione del RUE, l'edificio sia costituito da una unica unità immobiliare ad uso abitativo, e non comprenda porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli convertibili ad uso abitativo, è ammesso l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione con ampliamento fino a raggiungere la dimensione di 200 mq. di SC, o in alternativa fino a un massimo del 20% della SC preesistente, purché non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamiliare.
B	*Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d4, d5 o d6): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.*	**d4** (attività di coltivazione agricola), **d5** (attività di allevamento), **d6** (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura), **e4** (agriturismo). È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera A. Sono ammessi inoltre gli usi **d2** (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), b6 (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di

		rifiuti a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.

C	*Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili*	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	*Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini (usi b6, d1, d2), compreso l'eventuale alloggio annesso*	E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto o il cambio d'uso per funzioni agricole (d4, d5, d6), o per gli usi d2 (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), b6 (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di rifiuti, a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
E	*Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, c6, e1, e2,), compreso l'eventuale alloggio annesso*	**b1**, **b2**, **b4**, **c6**, **e1**, **e2**, **e4**. L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
F	*Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi f1 e f2)*	**b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), f1 ed f2 (attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici).
G	*Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso g2)*	**g2** (non è ammesso cambio d'uso)

2. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.

3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio costruito successivamente alla data di adozione del PSC da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d4, d5 o d6) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale:

   – si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Titolo III.VI;

   – si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RE, CD) si applicano le norme del Titolo VI.II riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

5. Solo nei casi esclusi dalla lettera A della tabella al comma 1, qualora nelle pertinenze non siano presenti corpi accessori idonei ad essere utilizzati come autorimesse pertinenziali, è ammissibile la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica (uno unico per ciascun edificio o complesso di edifici tutelati), destinato esclusivamente ad autorimesse pertinenziali, per un numero di posti auto fino alla quantità prescritta ai sensi dell'Art. II.5.

ART. III. 18 INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI (PORTOMAGGIORE)

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo III.2 per ciascuna categoria di tutela. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numeri di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	Tipologia	**Destinazioni d'uso ammissibili**
A	*Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile*	**a1** (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), e4 (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). E' ammesso inoltre l'uso **b1** (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160. Non è ammesso il tamponamento dei porticati.
B	*Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi, magazzini agricoli*	**a1**, **a2**, **b2**, **b3**, **b4**, **b5**, **c4**, **c6**, **c8**, **c9**, **d4**, **e1**, **e2**, **e4**, **f1**, **f2**, **g6** (gli stessi della tipologia A). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160. Non è ammesso il tamponamento dei porticati.
C	*Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie*	È ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio)
D	*Edifici produttivi: opifici, essiccatoi, fornaci*	**b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **c6** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), **c8** .(attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), d1 (attività manifatturiere industriali o artigianali), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per complesso edilizio, della dimensione massima di 200 mq. di SC

E	*Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica,*	**a1**, **a2**, **b2**, **b3**, **b4**, **b5**, **c6**, **c8**, **c9**, **e1**, **e2**, **e4**, **f1**, **f2**, **g6** (gli stessi della tipologia A). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 200.
F	*Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici*	**a1**, **a2**, **b2**, **b3**, **b4**, **b5**, **c8**, **c9**, **e1**, **e2**, **e4**, **f1**, **f2**, **g6** (gli stessi della tipologia A escluso c6). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).
G	*Edifici religiosi*	**b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **f1** ed **f2** (attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici).

2. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue salvo che in forma di ammattonato o di inghiaiatura.

3. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario convenzionato che riguardi l'intera corte, definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza.

4. É vietato di norma suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare gli spazi delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile, di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno del cancello di ingresso. Differenti soluzioni possono essere accettate in caso di parere favorevole della C.Q.

5. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo III.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Titolo VI.II riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

6. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d4, d5 o d6) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.

7. Nelle Tavv. 1 e 2 del RUE sono individuate con apposito perimetro le corti coloniche composte da edifici di interesse storico-ambientale, vincolati a determinate categorie di tutela, e che presentano particolare pregio per non aver subito nel loro complesso alterazioni della configurazione originaria (quali l'aggiunta di nuovi edifici o parziali demolizioni).

   All'interno di tali corti di norma non sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti ~~e non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'Art. III.22~~; qualora tali interventi risultino possibili in applicazione delle norme relative al territorio rurale, essi devono essere realizzati all'esterno dell'area perimetrata. E' invece ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'Art. III.22.

   Qualora si intervenga in edifici tutelati con la sottocategoria 2.4, di cui all'Art. III.2 comma 4, e qualora si renda necessaria la ricostruzione dei volumi legittimati, demoliti in quanto incongrui rispetto alla struttura originaria, è ammessa la nuova costruzione di corpi pertinenziali anche all'interno del perimetro della corte a condizione che avvenga in coerenza con le caratteristiche morfologiche del complesso rurale e tipologiche degli edifici tutelati.

8. In correlazione al recupero di edifici tutelati, qualora nelle pertinenze non siano presenti corpi accessori idonei ad essere utilizzati come autorimesse pertinenziali, è ammissibile la realizzazione di un nuovo

corpo di fabbrica (uno unico per ciascun edificio o complesso di edifici tutelati), destinato esclusivamente ad autorimesse pertinenziali, per un numero di posti auto fino alla quantità prescritta ai sensi dell'Art. II.5.

9. In caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio tutelato, comprovate da dettagliata perizia statica giurata da tecnico abilitato, è ammissibile la demolizione con eventuale ricostruzione (ristrutturazione edilizia), che dovrà riprodurre i connotati essenziali di natura architettonica e di inserimento nel contesto urbano dell'edificio preesistente. Tali connotati sono riconducibili alla forma dei volumi sul sedime originario, all'altezza, alla conformazione delle bucature (ovvero alla impaginazione e alla gerarchia di porte e finestre, logge, porticati e volte), alla utilizzazione dei cromatismi originali ovvero di cromatismi non conflittuali con quelli che caratterizzano il contesto architettonico e paesaggistico, ed al ripristino degli originari elementi decorativi in laterizio o in pietra (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, cornicioni, lapidi, immagini votive, ecc.).

   La ristrutturazione edilizia potrà altresì essere ammessa, con le prescrizioni di cui al punto precedente, qualora l'edificio originale sia stato progettato e realizzato:

   – in maniera tale da non consentirne un corretto adeguamento dal punto di vista delle esigenze di sicurezza sismica;

   – con caratteristiche di provvisorietà, che si attestano analizzando l'impiego di tecniche costruttive tipiche della precarietà e l'utilizzo di materiali non durabili.

   Qualora le condizioni di stabilità degli edifici tutelati ad uso stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi, siano caratterizzate da dissesti statici delle strutture comprovati da perizia a firma di un tecnico abilitato, sarà possibile sostituire provvisoriamente il manto di copertura in laterizio con materiali più leggeri. Nel caso in cui l'immobile sia successivamente oggetto di interventi di RS, RRC, RT, RE, è fatto obbligo il ripristino del manto di copertura in laterizio come da tipologia originaria.

10. Per le specifiche categorie di tutela sugli edifici si rimanda alle schede dell'ALLEGATO E.

    Le risultanze delle schede di censimento potranno essere modificate, qualora risultassero non rispondenti alla realtà effettivamente in atto, sulla base di nuove e più dettagliate analisi storico-critiche presentate dalla proprietà. In tal caso con Determina Dirigenziale e previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio si potrà precisare e/o rivedere il valore originariamente definito per i singoli edifici e/o altri elementi riportati in scheda.

    Il valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici e/o complessi non oggetto di censimento, potrà essere richiesto dai privati e riconosciuto con Determina Dirigenziale purché l'edificio risulti esistente nelle mappe del catasto storico 1939 conservate presso l'Archivio di Stato di Ferrara o sia documentato da fonti storico-documentarie attestanti la conformità agli stili delle tipologie e all'utilizzo dei materiali tradizionali.

ART. III. 18 BIS INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI COLONICI DELL'EX-ENTE DELTA PADANO (PORTOMAGGIORE)

1. Per gli edifici colonici realizzati in relazione all'attività di bonifica ed appoderamento effettuata dall'ex-Ente Delta Padano e che siano ancora riconoscibili come tali, si applicano le medesime disposizioni del precedente Art. 18 con riferimento alla tipologia A (Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile). Tuttavia, a condizione che l'edificio, al momento dell'adozione del RUE sia costituito da una unica unità immobiliare ad uso abitativo e non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamiliare, è ammesso inoltre un intervento di ampliamento purché, l'ampliamento venga effettuato rispettando il modulo dimensionale e le possibili ubicazioni indicate nella figura che segue in relazione alle differenti tipologie.

2. Il modulo di ampliamento si applica alla porzione di edificio originariamente abitativa e dovrà avere la stessa altezza dell'edificio preesistente conformandosi alla forma e pendenza delle falde di quest'ultimo (fatto salvo l'ispessimento del coperto per finalità di coibentazione). Laddove la figura presenti sullo stesso edificio due diverse possibili ubicazioni dell'ampliamento queste sono da intendersi alternative.

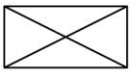
3. Gli edifici colonici tipici delle bonifiche effettuate dall'Ente Delta padano ricadono nella categoria di tutela 2.2 (restauro e risanamento conservativo tipo B) di cui all'Art.III.2 e sono individuati nelle Tavv 1 e 2 del POC/RUE ma non schedati nell'Allegato E.

In sede di prima applicazione di dette classificazioni, qualora risultasse a seguito di specifica e documentata indagine che le destinazioni d'uso ammissibili, le finalità e le tipologie di intervento, riferite ad un singolo immobile, non siano rispondenti alle sue caratteristiche storico-architettoniche e di conservazione, queste possano essere riviste, anche in sede di istruttoria relativa ad una specifica richiesta di intervento, comunque in conformità al giudizio vincolante della C.Q..

Schema degli ampliamenti ammissibili negli edifici dell’ex-Ente Delta Padano

SCHEMA TIPOLOGICO DEGLI AMPLIAMENTI CONSENTITI

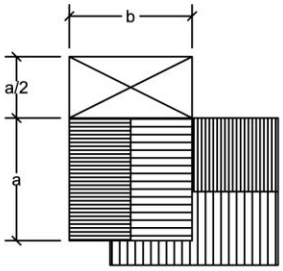
Il modulo di base per i possibili ampliamenti è individuato negli schemi seguenti come il modulo di dimensioni"a/2 x b", applicato ai diversi tipi di edificio "Ente Delta Padano"; tale ampliamento dovrà essere realizzato con le stesse altezze dell'edificio esistente. Si richiede il mantenimento della conformazione delle falde della copertura esistente



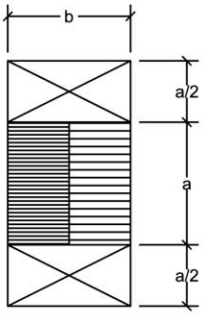
modulo base di ampliamento

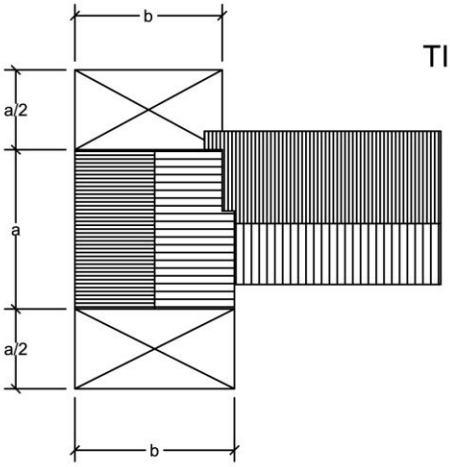
CON STALLA

SENZA STALLA

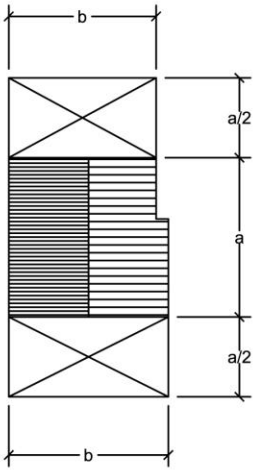


TIPO A

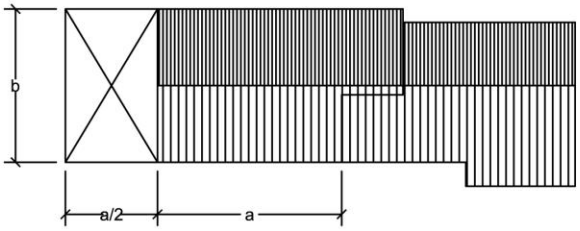


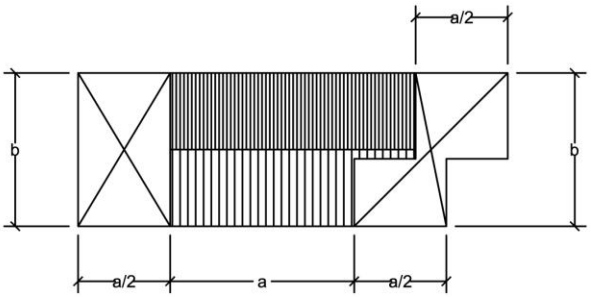


TIPO B



TIPO C





ART. III. 19 INTERVENTI NEI NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO RURALE (PORTOMAGGIORE)

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nella Tav.3 del PSC e riportati nella Tav. 1 del RUE, per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente Art. III.18, secondo le specifiche categorie di tutela.

2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente Art. III.17, nonché quanto segue:

   – oltre agli interventi di MO, MS, RRC, RE, D, sono ammessi gli interventi di AM (ampliamento) e RI (demolizione e ricostruzione) con un incremento massimo della SC del 20% una tantum, anche se frazionato in più interventi.

   – gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria:

     a1 (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **c8** (attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), **d4** (attività di coltivazione agricola), **e1** ed **e2** (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), **e4** (attività agrituristiche), **f1** ed **f2** attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile);

   – non sono posti limiti al numero di unità immobiliari ricavabili;

   – SP min = 20% della SF (o = SP preesistente se inferiore).

3. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Titolo III.VI.

4. Interventi di nuova costruzione per usi residenziali, oltre che nei casi previsti al comma precedente, possono essere programmati solo in sede di POC e nel rispetto dei limiti e delle condizioni fissate dal PSC.

ART. III. 20 IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITO RURALE (PORTOMAGGIORE)

1. Per gli immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

   – MO, MS, RRC, RE, D.

   Permanendo l'uso in essere, è ammesso il consolidamento delle attività produttive secondarie già insediate, con ampliamento una tantum fino al 50 % della SC esistente per il soddisfacimento delle esigenze produttive.

   Nel RUE non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso, salvo che per funzioni agricole (d4, d5, d6), per gli usi d2 (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), b6 (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di rifiuti, a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.

   E' ammesso inoltre il recupero dell'immobile e dell'area di sedime sotto il profilo funzionale ed ambientale per la realizzazione di impianti di produzione energetica (uso d7) da fonti rinnovabili, applicando le relative procedure autorizzative per la valutazione degli impatti ambientali e provvedendo all'impianto di opportune cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto sul paesaggio. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'Art. III.23 comma 2.

2. Interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e cambio d'uso non rientranti nei limiti precedenti possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

3. Qualora l'attività in atto sia del tipo d4.3 (attività aziendali o interaziendali di prima lavorazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici) si applica invece l'Art. III 35.

ART. III. 21 AREE DESTINATE ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E AD ATTIVITÀ RICREATIVE, FRUITIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI (PORTOMAGGIORE)

1. Nelle aree individuate come 'destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruitive, ricreative, sportive e turistiche compatibili', sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente :
   - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
   - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2 (pubblici esercizi), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), e1 (attività ricettive alberghiere), e3 (campeggi e villaggi turistici), e4 (attività agrituristiche);
   - interventi di ampliamento una tantum di edifici preesistenti per uno degli usi suddetti, fino al 20% della SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, a condizione che l' edificio non sia tutelati e sia costituito da un'unica unità immobiliare e non venga frazionato.
   - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
   - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 22 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE E ALLEVAMENTO E CUSTODIA DI ANIMALI 'D'AFFEZIONE' (PORTOMAGGIORE)

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di
   - attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, quali piscine, campi da bocce e simili, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici;
   - manufatti funzionali all'allevamento e la custodia di animali 'd'affezione' (ossia per un uso non zootecnico), quali recinti, gabbie e simili, tettoie aperte in legno; le tettoie non potranno superare la SCO di mq. ~~150~~ 200 per ciascun complesso edilizio. Nel caso di esigenze superiori dovrà essere presentata una specifica richiesta accompagnata da progetto per l'eventuale inserimento nel POC.
2. La realizzazione di tali manufatti può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo. In particolare, per le piscine si applicano l'Art. IV.1 e VI.31.

ART. III. 23 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA E IMPIANTI PER L'AMBIENTE (PORTOMAGGIORE)

1. Si richiama la normativa statale e regionale vigente in materia di impianti di produzione energetica.
2. In relazione all'uso g4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

ART. III. 24 ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, LA SICUREZZA, LA PROTEZIONE CIVILE (PORTOMAGGIORE)

1. In relazione all'uso g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) sono ammissibili in via ordinaria per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 25 INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI (PORTOMAGGIORE)

1. Gli interventi significativi di movimento di terra, come definiti all'Art. I. 26, sono sottoposti a specifico titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II delle norme del PSC.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, il titolo abilitativi è subordinato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela idrogeologica in applicazione dei Piani Stralcio emanati dalle Autorità di Bacino competenti per territorio.
3. In relazione all'uso g11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

ART. III. 26 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO (PORTOMAGGIORE)

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; si richiama a questo proposito il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di terre e rocce di scavo (Art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008 e successive eventuali modificazioni e integrazioni).
2. L'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.14 del PSC nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati .in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Si richiama inoltre il rispetto delle disposizioni di tutela idrogeologica di cui agli Artt da 2.17 a 2.20 del PSC.

ART. III. 27 TUTELA DEI MACERI (PORTOMAGGIORE)

1. I maceri superstiti, individuati nella Tav. 3 del PSC e nella tav. 1 del RUE, sono da considerare nella doppia valenza di elemento storico-documentale e di componente del sistema ambientale di pianura. A tal fine devono essere di norma conservati nelle loro caratteristiche morfologiche e vegetazionali e nella funzionalità idraulica, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento.
2. Il RUE, sulla base di apposita schedatura classifica i maceri secondo le seguenti categorie per le quali si applicano le seguenti disposizioni normative:
   - **Tipo 1** maceri che costituiscono una componente complessa del paesaggio, in quanto contemporaneamente elemento di testimonianza storica e sede di flora e fauna notevoli; questi maceri sono indicati per essere oggetto di interventi di valorizzazione nel quadro dei progetti di potenziamento delle reti ecologiche e degli itinerari di fruizione; la tutela è integrale e non è ammesso in ogni caso il tombamento o la manomissione.
   - **Tipo 2** maceri che costituiscono una componente ambientale di base, da conservare (tipo 2a) e migliorare (tipo 2b) nel loro assetto idraulico e vegetazionale; interventi che ne prevedano la modifica

o il tombamento sono ammissibili esclusivamente in relazione alla realizzazione di opere pubbliche di rilievo sovracomunale non diversamente localizzabili.

- **Tipo 3** maceri che costituiscono una componente storico-documentale,. da conservare e migliorare nel loro assetto idraulico e vegetazionale; interventi che ne prevedano al modifica o il tombamento sono ammissibili esclusivamente in relazione alla realizzazione di opere pubbliche di rilievo sovracomunale o locale non diversamente localizzabili, o nel caso di urbanizzazione dell'area in cui ricadono, qualora nell'ambito del PUA non sia possibile o opportuna la loro conservazione nel quadro della sistemazione delle aree a verde pubblico.

3. La richiesta del titolo abilitativo per la chiusura con tombamento di maceri di Tipo 2 o 3 deve essere accompagnata da adeguata relazione idrogeologica; il rilascio è subordinato all' acquisizione dei nulla-osta da parte del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia-Romagna, per quanto riguarda il regime delle acque sotterranee, e dell'Amministrazione Provinciale per quanto riguarda gli aspetti floro-faunistici ed ambientali. In ogni caso il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo dello stesso fondo agricolo o di fondi limitrofi, e previa rimozione di rifiuti o materiali diversi dal terreno agricolo eventualmente accumulati nel macero.

ART. III. 28 EDIFICIO DIROCCATO O DEMOLITO (PORTOMAGGIORE)

Omissis

~~1. Gli edifici diroccati o demoliti, ai sensi della definizione di 'edificio esistente' di cui all'Art. I.6, sono ricostruibili (intervento RI) nei soli seguenti casi, previa presentazione di adeguata documentazione comprovante caratteristiche dimensionali e tipologiche:~~

~~a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo III.2;~~

~~b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Titolo III.VI (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);~~

~~c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;~~

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

TITOLO III. VI – TERRITORIO RURALE: INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE

ART. III. 29 AMBITI DEL TERRITORIO RURALE (PORTOMAGGIORE)

1. Articolazione del territorio rurale. Ai fini della disciplina delle attività agricole il PSC suddivide territorio rurale nei seguenti due ambiti:

   – ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola;

   – ambito rurale di rilievo paesaggistico;

   All'interno dell'ambito di rilievo paesaggistico il PSC individua in forma specifica l'area della Unità di Paesaggio del Mezzano per le sue caratteristiche peculiari.

ART. III. 30 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, RI PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (PORTOMAGGIORE)

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d4.1, d4.2, d4.3, d4.4, d4.5 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, come definita all'Art. I.8 e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

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

3. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI il rilascio del titolo abilitativo ai sensi del presente Titolo III.VI è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciate concessioni per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e potrà essere riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico dell'Unione, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata. Qualora l'Unione si doti di un sistema informativo per la registrazione dei terreni asserviti ai titoli abilitativi rilasciati, in relazione ai requisiti di trasparenza, consultabilità e validità dell'informazione fornita da tale sistema, esso potrà essere considerato anche sostitutivo dell'obbligo di convenzione o atto unilaterale di obbligo trascritto.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione del PSC al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico dell'Unione) deve illustrare:

   a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PSC in termini di terreni ed edifici;

   b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;

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

6. Gli interventi di NC per gli usi a1 e d4.1 sono concedibili in relazione alle seguenti tipologie di unità fondiaria agricola:

   a) Tipo A: unità fondiarie agricole già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e che non hanno subito in seguito riduzioni della superficie fondiaria, salvo che per eventuali espropri;

   b) Tipo B: unità fondiarie agricole costituitesi in data successiva all'adozione delle presenti norme, ossia frutto frazionamenti o accorpamenti di aziende preesistenti.

ART. III. 31 IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE (PORTOMAGGIORE)

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di nuovi edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.

ART. III. 32 INTERVENTI PER USO A1: ABITAZIONI (PORTOMAGGIORE)

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, NC per uso a1 (residenza) può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP), fatto salvo quanto consentito ai sensi del precedente Titolo III.V. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 dell'articolo III.30, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d4.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

   Gli interventi per l'uso a1 non sono ammessi nell' UdP del Mezzano.

2. ***Modalità di attuazione***.

   – per le unità agricole già provviste di un edificio ad uso abitativo: intervento edilizio diretto;

   – per le unità agricole prive di edifici ad uso abitativo: intervento edilizio diretto convenzionato previa approvazione di un PIA di cui all'Art. IV.36.

3. ***Parametri edilizi***. Per tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM valgono i seguenti parametri:

   – SC massima edificabile: = 200 mq. (in caso di RI - demolizione e ricostruzione: SC max = SC preesistente se superiore a 200 mq.)

   – NP max = 2.

   La SC edificabile si intende comprensiva:

   – di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;

   – di quella concessa in precedenza per uso abitativo sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

   La SU può essere distribuita in più alloggi, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SU in più corpi di fabbrica solo nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo e nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo tutelato nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SU abitativa consentita.

4. ***Norme specifiche per gli interventi di NC in unità agricole sprovviste di fabbricati abitativi***.

   Gli interventi di NC di nuovi edifici abitativi per l'uso a1 in aziende che ne siano sprovviste sono ammissibili esclusivamente in aziende aventi le seguenti estensioni minime:

- nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: SF min = 5 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: SF min = 20 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: SF min = 20 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: SF min = 30 ha;
- nel caso di unità agricole ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si applica la SF minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda.

5. ***Esigenze abitative particolari***.

   Nella unità agricole di dimensione elevata o in presenza di particolari intensità di carico di mano d'opera le quantità massima di SC ammessa nel terzo comma può essere superabile previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, fino a un massimo di mq. 400.

   Sempre previa approvazione di un PIA è realizzabile una ulteriore unità immobiliare ad uso di foresteria temporanea per manodopera avventizia.

ART. III. 33 INTERVENTI PER USO D4.1: FABBRICATI DI SERVIZIO (PORTOMAGGIORE)

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, NC per uso d4.1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo, come definito ai sensi del Codice Civile, anche privo del titolo di IAP. Per l'UdP del Mezzano si vedano inoltre le ulteriori limitazioni all'Art. III.39.
2. ***Modalità di attuazione***: di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito specificati.
3. ***Parametri edilizi***:
   - 0,03 mq/mq per i primi 15 ha di SF, e 0,01 mq/mq per gli ha dal 15° in poi;
   - nei soli casi in cui sia stato saturato l'indice massimo di cui al punto precedente: SC massima per azienda = SC preesistente ad uso d4.1 alla data di adozione del presente RUE + 1.000 mq.
4. ***Superficie minima dell'unità agricola***:
   - nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: SF min = 3 ha;
   - nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: SF min = 15 ha;
   - nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: SF min = 15 ha;
   - nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: SF min = 20 ha;
   - nel caso di unità agricole ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si applica la SF minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda.
5. Previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, la SC massima di cui al comma 3 può essere superata fino a un massimo complessivo di mq. 4.000. Quantità eccedenti possono solo essere programmate con il POC.

ART. III. 34 INTERVENTI PER USO D4.2 E D5: FABBRICATI PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE DI TIPO AZIENDALE E DI TIPO INDUSTRIALE (PORTOMAGGIORE)

1. Per gli usi d4.2 e d5 (allevamenti aziendali e allevamenti industriali, comprensivi dei relativi manufatti di servizio e lagoni di accumulo dei liquami), sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi

riguardanti allevamenti preesistenti; gli interventi ammessi sono quelli di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e quelli, anche di ampliamento degli edifici o di realizzazione di nuovi manufatti necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili. Interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

Ai fini del presente articolo, è da intendersi:

- allevamento preesistente il complesso edilizio con destinazione urbanistica autorizzata d4.2 e d5;
- incremento dei capi allevabili, quindi da programmare nel POC, l'aumento che comporti il superamento delle soglie per gli allevamenti di animali d'affezione o di tipo familiare, ovvero il passaggio dalla tipologia aziendale alla tipologia industriale, di cui alla tabella sotto riportata:

Soglie degli impianti da programmarsi nel POC

Tipologia	**Soglie**	
	familiare/ affezione	**aziendale/industriale**
	mq di SQ	**(q.li peso vivo / ha)**
tacchini	20	20,00
polli da ingrasso	20	14,00
galline ovaiole	20	15,00
cunicoli (conigli)	20	24,00
altri volatili	20	30,00
gatti/ pari taglia	20	24,00
suini > 30 Kg	150	30,00
scrofe	150	34,00
verri	150	10,00
lattoni	150	148,00
magroni	150	20,00
bovini	150	40.00
rimonta v. da latte	150	28,00
vacche da latte	150	25,00
vitelli	150	16,00
tori	150	2,80
equini	150	49.00
ovicaprini	150	34.00
cani/pari taglia o superiore	150	150,00

Per gli allevamenti aziendali, l'ampliamento degli edifici o la realizzazione di nuovi manufatti previsti dal RUE non è da programmarsi in POC se strettamente legati ad una riorganizzazione dell'attività atta al perseguimento del benessere animale (ad esempio incremento della superficie a disposizione dei capi) o per diminuire gli impatti ambientali.

Nel caso degli allevamenti industriali esistenti, è consentito un ampliamento degli edifici esistenti senza programmazione in POC pari al 20% della SC esistente, anche finalizzato all'incremento dei capi allevabili.

2. ***Modalità di attuazione***: intervento edilizio diretto. Sono in ogni caso da rispettare le eventuali norme più restrittive o più cautelative dettate da disposizioni legislative specifiche vigenti.

3. Nel caso di previsione nel POC di nuovi allevamenti aziendali o industriali, o, per gli allevamenti esistenti, nel caso di ampliamenti del numero di capi che determinino il passaggio dell'allevamento da aziendale a industriale, sono da rispettare le seguenti distanze minime:
   - m. 2.500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
   - m. 2.500 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);

- m. 500 da abitazioni sparse;
- m. 2.000 da altri allevamenti;
- m. 20 dai confini di proprietà.

4. Sono ammesse distanze ridotte come segue nel caso di allevamenti aziendali aventi le caratteristiche proprie degli allevamenti biologici ai sensi del regolamento CEE n. 2092/91 e s.m.i. e nel caso di allevamenti a ciclo chiuso, ossia quelli di aziende che spandono il letame (non liquame) sul proprio terreno e ricavano dal proprio terreno gli alimenti per gli animali stessi.
   - m. 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
   - m. 1.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);
   - m. 50 da abitazioni sparse;
   - m. 2000 da altri allevamenti;
   - m. 20 dai confini di proprietà.
5. Le distanze di cui ai commi 3 e 4 sono da raddoppiare nel caso di allevamenti suini. Restano applicabili eventuali norme sovraordinate più restrittive (es: direttiva RER aviaria)
6. Per gli allevamenti di animali d'affezione non si applica il presente articolo ma le disposizioni di cui all'Art.III.22.

ART. III. 35 INTERVENTI PER USO D4.3: ATTIVITÀ AZIENDALI O INTERAZIENDALI DI PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE CONDIZIONATA DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (PORTOMAGGIORE)

1. In relazione all'uso d4.3 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di realizzazione di manufatti e impianti ad integrazione di attività in essere, nonché interventi di ampliamento (AM) una tantum fino al 50% della SC legittimamente in essere alla data di adozione del PSC. Interventi più consistenti possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 36 INTERVENTI PER USO D4.4: SERRE FISSE (PORTOMAGGIORE)

1. Gli interventi di NC, AM, RI per l'uso d4.4 (serre fisse) si attuano di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
   - SF minima dell'unità agricola: 1,0 ha;
   - UF max = 0,60 mq/mq;
   - SC massima = 4.000 mq.
2. Tramite l'approvazione di un PIA è possibile:
   - superare la SC massima;
   - intervenire in aziende di estensione inferiore a 1 ettaro.

   Negli Ambiti agricoli di Interesse paesaggistico gli interventi per l'uso d4.4. dovranno essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale delle strutture che ne minimizzi l'impatto sul paesaggio.

ART. III. 37 INTERVENTI PER USO D6: IMPIANTI INDUSTRIALI DI CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI O ZOOTECNICI; ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (PORTOMAGGIORE)

1. In relazione agli usi d6 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE e AM fino ad un max del 50%), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e RI possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 38 (*OMISSIS*)

ART. III. 39 SPANDIMENTO DI FANGHI, DI LIQUAMI E DI FERTILIZZANTI (PORTOMAGGIORE)

1. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia (Piano di spandimento) osservando comunque le seguenti distanze minime, come da vigente Regolamento di Polizia Urbana "*Regolamento per la convivenza civile, la sicurezza e la qualità della vita*":
   - m. 500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
   - m. 300 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);
   - m. 50 da abitazioni sparse;
   - m. 200 da corsi d'acqua ad uso irriguo;
   - m. 10 da acque superficiali se trattasi di liquami;
   - m. ~~10~~ 5 da acque superficiali se trattasi di letami o assimilati;
   - m. 20 dai confini di proprietà.

   Ai fini della verifica di sostenibilità degli spandimenti rispetto alla classificazione del territorio come area vulnerabile da nitrati, vanno esclusi dalla SAU i terreni compresi entro le distanze sopra indicate.

ART. III. 40 STOCCAGGI PROVVISORI FANGHI, LIQUAMI, FERTILIZZANTI (PORTOMAGGIORE)

1. Lo stoccaggio all'aperto su terreno agricolo di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso per una quantità massima di 800 mc e nel rispetto delle seguenti distanze minime:
   - m. 3.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
   - m. 3.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);
   - m. 500 da abitazioni sparse;
   - m. 2.000 da altri allevamenti;
   - m. 20 dai confini di proprietà.
2. Sono ammesse distanze ridotte come segue nel caso di impianti di stoccaggio in ambienti chiusi dotati di sistemi meccanici di abbattimenti degli odori.
   - m. 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
   - m. 1.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'Art. ~~3.19~~ III.19);
   - m. 50 da abitazioni sparse;
   - m. 2000 da altri allevamenti;
   - m. 20 dai confini di proprietà.

ART. III. 41 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL MEZZANO (PORTOMAGGIORE)

1. Nell'UdP del Mezzano sono ammessi gli interventi di NC, AM, RI solo per uso d4.1 entro i seguenti parametri:
   - Uf max =0,005 mq /mq
   - Superficie aziendale minima: 20 ha.
   - SC max per azienda = 1000 mq
2. ***Modalità di attuazione***: intervento edilizio diretto, accompagnato da convenzione che disciplini gli specifici interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico, attraverso l'impianto di cortine alberate, siepi o fasce arbustive, e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Interventi NC, AM e RI eccedenti l'Uf o la SC di cui al primo comma o in unità aziendali di superficie minore possono essere programmati in sede di POC, con l'approvazione di un PIA.

3bis. Sono applicabili inoltre anche nel Mezzano gli Art. III.23, (impianti di produzione energetica) e il seguente Art. III.42 (strutture precarie per mensa dei lavoratori stagionali).

4 ***Caratteristiche costruttive e morfologiche***. I nuovi edifici devono essere realizzati con strutture portanti leggere (telaio metallico o ligneo) per essere agevolmente amovibili in caso di dismissione.

La copertura dovrà essere a due falde, il manto di copertura, non in laterizio, dovrà essere di materiale opaco non riflettente (fatti salvi eventuali pannelli solari, termici o fotovoltaici).

Le tamponature perimetrali e gli infissi dovranno essere anch'essi di materiale opaco non riflettente in colori terrosi. Presso il SUE sarà predisposto uno specifico abaco dei colori ammissibili.

Le nuove costruzioni saranno preferibilmente localizzate nella porzione di azienda più vicina agli incroci della viabilità interpoderale.

5. Tutti gli interventi edilizi di NC e AM dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n. 357 - 8.9.97 (GU n. 219 - 23.10.97) e s.m.i., della Legge Regionale n. 6 del 17 febbraio 2005 e s.m.i e delle relative direttive e circolari applicative.

6. Il Mezzano è area di tutela ambientale delle piante da infezione di Erwinia amylovora. Nell'area tutelata è vietata la messa a dimora delle piante ospiti di Erwinia amylovora appartenenti ai generi Chaenomeles, Cotoneaster, Crataegus, Cydonia, Eriobotrya, Malus, Mespilus, Pyracantha, Pyrus, Sorbus,e Stranvaesia (Photinia);

   In deroga al divieto suddetto, all'interno dell'area sono consentite esclusivamente le attività vivaistiche e quelle finalizzate alla produzione di materiale di propagazione certificato virus-esente o virus-controllato, secondo quanto previsto dal regolamento regionale n° 36/84. Di detto divieto si dovrà tenere conto nella scelta delle specie ai fini delle cortine alberate o arbustive di cui al precedente comma 2

7. Il rispetto del divieto di cui al comma precedente e il relativo sanzionamento, a termini di legge, sono affidati all'autorità comunale, che potrà per ciò avvalersi delle strutture pubbliche operanti sul territorio provinciale per la tutela fitosanitaria.

ART. III. 42 STRUTTURE PER MENSE PER LAVORATORI STAGIONALI (PORTOMAGGIORE)

1. Per l'uso d4.5 (mense per lavoratori stagionali) è ammesso l'utilizzo di porzioni di edifici preesistenti ad uso d4.1, ovvero è ammessa con autorizzazione amministrativa temporanea la realizzazione di strutture leggere precarie amovibili.

– PARTE QUARTA –
NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO IV. I – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

ART. IV. 1 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

1 Gli interventi soggetti ad attività edilizia libera sono regolati dall'Art. 7 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i. e dal Decreto 2 marzo 2018 "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'Art.1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222".

2. Possono inoltre essere attuati senza titolo abilitativo previa comunicazione, tutti gli interventi indicati e disciplinati dall'Art. 7 commi da 4 a 7 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i.

3. Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:

   a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'Art.54 del D.Lgs. 18 agosto 200 n.267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
   b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo all'Unione e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
   c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
   d) ~~l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, non soggette ad autorizzazione amministrativa ai sensi dell'Art. IV.27~~;
   e) le opere mobili di arredo ai sensi dell'Art.VI.6, nonché la realizzazione di barbecue anche in muratura e di box per cani, fatti salvi i diritti di terzi.

ART. IV. 2 OPERE PUBBLICHE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA

1. Non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'ente competente, come previsto dall'Art. 10 della LR 15/2013 e s.m.i..

TITOLO IV. II – PARERI PREVENTIVI FACOLTATIVI E OBBLIGATORI

ART. IV. 3 VALUTAZIONE PREVENTIVA

1. La Valutazione Preventiva è disciplinata dall'Art. 21 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i..
2. La richiesta di valutazione preventiva deve essere accompagnata da una relazione a firma di un professionista abilitato ed inoltre dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo d'intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:
   a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
   b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
   c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
   d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
   e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).

ART. IV. 4 ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO AVENTI SIGNIFICATIVO IMPATTO AMBIENTALE

1. Sono considerate attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, le attività individuate dalla Delibera della Giunta Regionale n. 193 del 17 febbraio 2014, recante: "Legge Regionale 30 luglio 2013, n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia" - adempimenti di competenza delle Aziende USL in ordine al rilascio dei titoli abilitativi".

ART. IV. 5 ALTRI PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI

1. Qualora le opere da realizzare insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, per cui vadano acquisiti pareri o atti di assenso comunque denominati di enti diversi, questi vanno preventivamente allegati alla domanda, ovvero sono acquisiti dal SUE con oneri a carico del richiedente, prima del perfezionamento del titolo edilizio, ovvero prima dell'inizio dei lavori, secondo le specifiche previsioni di legge.
2. I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono esser raccolti tramite l'indizione di conferenza di servizi di cui agli artt.14 e seguenti della L.241/90, ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

TITOLO IV. III – TITOLI ABILITATIVI

ART. IV. 6 TITOLI ABILITATIVI

1. Sono titoli abilitativi, così come disciplinati dall'Art. 9 "*Titoli abilitativi*" della Legge Regionale n. 15/2013 e s.m.i..

ART. IV. 7 SOGGETTI AVENTI TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
   a) il proprietario dell'immobile;
   b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
   c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
   d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
   e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
   f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'Art.1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
   g) l'affittuario agrario (L. 11.02.1971 n.11) ed il concessionario di terre incolte (L.440 del 4.08.1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
   h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:
      - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
      - l'assegnatario di terre incolte;
      - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
      - il concessionario di beni demaniali;
      - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
   i) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;
   j) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscano al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
   - il delegato, procuratore o mandatario;
   - il curatore fallimentare;
   - il commissario giudiziale;
   - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
   - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
   - l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
   - l'assegnatario di aree PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
   - il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori.

3. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

4. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

5. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.

6. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

TITOLO IV. IV – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

ART. IV. 8 INTERVENTI SOGGETTI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

1. Sono assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività gli interventi individuati all'Art. 13 "*Interventi soggetti a SCIA*" della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s..m.i.
2. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una SCIA relativa al medesimo immobile o unità immobiliare se non in variante al titolo originario.

ART. IV. 9 DISCIPLINA DELLA SCIA

1. La SCIA è disciplinata dagli artt. 14 "Disciplina della SCIA", 15 "SCIA con inizio dei lavori differito" e 16 "Validità della SCIA", della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i.

2 Rientrano tra le opere oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività gli interventi di frazionamento di unità immobiliari di cui all'Art. 32 comma 1 lettera g) della L.R. 15/2013 e s.m.i., regolati dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 75 del 27/01/2014, recante: "Atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi dell'Art. 12 LR 15/2013, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (Art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (Art. 55, comma 5)"

ART. IV. 10 VOLTURAZIONE DELLA SCIA

1. La SCIA, a norma dell'Art. 9 comma 2 della L.R. 15/2013 e s.m.i. è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, copia conforme all'originale del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto della SCIA.

ART. IV. 11 CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI SCIA

1. Il controllo sugli interventi oggetto di SCIA viene effettuato sulla base di quanto disposto dall'Art. 14 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i.
2. Con determina dirigenziale sono stati definiti i criteri per i controlli a campione ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 76 del 27 gennaio 2014, recante "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'Art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (Art. 14, comma 5; Art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (Art. 23, comma 10)".

ART. IV. 12 SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SCIA

1. La Sanatoria della opere realizzate in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività è regolata dalla Legge Regionale 31 ottobre 2004, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO IV. V – PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. IV. 13 INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi elencati all'Art. 17 "Interventi soggetti a permesso di costruire" della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i..

2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi di costruire rilasciati non ricadenti nella casistica di cui ~~che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori che riguardino anche una sola delle variazioni indicate~~ all'Art. 22 "Varianti in corso d'opera", comma 1 ~~lettere a), b) e c)~~ della L.R. 30 luglio 2013, 15 e s.m.i.

ART. IV. 14 DOMANDA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO

1. La domanda deve essere consegnata dall'avente titolo allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), anche per via telematica. La definizione dei contenuti degli elaborati è stabilita dall'Atto di coordinamento tecnico regionale n.993/2014 e successive modificazioni. Andranno inoltre presentati tutti i documenti, dichiarazioni, certificazioni e pareri prescritti da specifiche disposizioni normative o regolamentari in relazione alla specificità degli interventi.

   Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto in duplice copia (oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni all'Unione per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati), pena l'inammissibilità della stessa

2. In relazione a tipologie specifiche di procedimenti in aggiunta alla documentazione di cui al comma 1 andrà presentata la seguente documentazione:

Per le opere di urbanizzazione:

- Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, antenne tv telefoniche e simili, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica.
- Planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio.
- Sezioni e profili, almeno in scala 1:200 debitamente quotati.
- Progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
- Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine.
- Particolari costruttivi.
- Elenco dei documenti allegati alla domanda di permesso di costruire (1 copia) firmata dal progettista.

Eventuali altri documenti potranno essere richiesti per casi particolari.

Interventi di edilizia rurale:

Per gli interventi di edilizia rurale si richiede inoltre la documentazione prevista all'Art. III.30 del RUE.

Fabbricati di particolare valore artistico e/o testimoniale

Per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e/o testimoniale potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio con indicazioni precise dei materiali di finiture interne o esterne e con eventuali colorazioni.

Interventi in aree soggette a rischio archeologico:

Parere della Soprintendenza nei casi previsti dall'Art. 2.15 del PSC.

ART. IV. 15 ESAME DELLA RICHESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il Permesso di Costruire viene esaminato sulla base della disposizione impartite dall'Art.18 "*Procedimento per il rilascio del permesso di costruire*", della L.R. 30 luglio 2013, 15 e s.m.i.

ART. IV. 16 RILASCIO O DINIEGO DEL PERMESSO

Omissis

ART. IV. 17 RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA C.Q.

1. Si rimanda all'Art. 27 della L.R. 30 luglio 2013, 15 e s.m.i.

ART. IV. 18 CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Le caratteristiche e l'efficacia del Permesso di Costruire sono stabilite dall'Art. 19 "*Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire*", della L.R. 30 luglio 2013, 15 e s.m.i.
2. Al provvedimento di Permesso di Costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati, salvo diverse indicazioni contenute nello stesso atto.
3. Al titolare viene inviata comunicazione di rilascio del permesso con una delle seguenti modalità:
   - raccomandata con avviso di ricevimento;
   - posta elettronica certificata;
   - notifica mediante messo notificatore.

   Il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro un anno dalla data della del medesimo, trascorso il quale il Permesso di Costruire sarà dichiarato decaduto dal Responsabile dello Sportello unico con apposito atto, e comunicato agli interessati.
4. Il permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione di cui all'Art. 29 della L.R. 15/2013 e s.m.i., con le modalità specificate con apposita deliberazione di Consiglio dell'Unione.
5. Per i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento di cui al comma 1 del presente articolo sono raddoppiati.
6. In caso di proposta di diniego, qualora il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.
7. Il diniego del permesso di costruire, viene inviato all'avente titolo con una delle seguenti modalità:
   - raccomandata con avviso di ricevimento;
   - posta elettronica certificata;
   - notifica mediante messo notificatore.
8. Il permesso di costruire decade e viene archiviato o annullato nei seguenti casi:
   - mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dalla data del suo formale ritiro (salvo proroga);
   - mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dalla data del suo formale ritiro (salvo proroga).
   - annullamento d'ufficio ai sensi dell'Art. 21-nonies della L.241/90 e s.m.i.

ART. IV. 19 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato con le modalità e le previsioni rilasciate con apposita deliberazione di Consiglio dell'Unione e potrà essere ritirato dall'avente titolo solo dopo la stipula della convenzione o la presentazione di apposito atto unilaterale d'obbligo.

ART. IV. 20 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è disciplinato dall'Art. 20 "*Permesso di costruire in deroga*" della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i. come modificato dalla normativa statale.

ART. IV. 21 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

1. La Sanatoria della opere realizzate in assenza o in difformità dal Permesso di Costruire o SCIA è regolata dagli artt. 17 e 17bis della Legge Regionale 31 ottobre 2004, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il permesso di costruire in sanatoria dovrà essere ritirato entro 60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di avvenuto rilascio; entra tale termine dovrà essere versata anche la relativa oblazione dovuta. In caso di mancato ritiro del permesso ovvero del mancato pagamento dell'oblazione nei termine di sessanta giorni indicato, verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.
3. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire.
4. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
5. Il provvedimento, per la parte che costituisce permesso di costruire "ordinario", viene rilasciato con le procedure relative, ed il termine di ultimazione lavori è massimo di tre anni dalla data di rilascio, con possibilità di prescrivere un tempo minore. In questo caso, verranno presentate solo le comunicazioni di inizio e fine lavori relative alle "opere di adeguamento".

ART. IV. 22 VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire ai sensi dell'Art. 9 comma 2 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i., è trasferibile
2. A tale scopo questi dovranno ~~richiedere~~ comunicare per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. ~~Dell'avvenuta volturazione del permesso di costruire viene data comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare~~. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della SCIA.

ART. IV. 23 PROCEDURE PER IL CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE

Omissis

TITOLO IV. VI – DISPOSIZIONI VARIE

ART. IV. 24 DIRITTO DI ACCESSO E RICHIESTA DI RIESAME

1. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, ai sensi della L.241/90 e delle altre norme in materia, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla SCIA, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.
2. La pubblicità dei titoli abilitati e le possibilità di richiesta di riesame sono definite dall'Art. 27 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i.
3. Il Sindaco, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, può provvedere ad annullare o modificare la determinazione dirigenziale, qualora vi siano i presupposti.

ART. IV. 25 AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ ESTRATTIVA IN CAVE E TORBIERE. NULLA OSTA ALL'ESTRAZIONE DI MATERIALE LAPIDEO IN ALVEO

1. Gli interventi relativi ad attività estrattive in cave e torbiere sono assoggettati alle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Provinciale n. 53/37503 del 25 maggio 2011, recante: "*Terzo PIAE (2009/2028) con valore di PAE per venti comuni della Provincia di Ferrara. Recepimento intese e approvazione*".

ART. IV. 26 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, il Comune nella figura dell'Unione, quale autorità delegata dalla Regione, rilascia l'autorizzazione paesaggistica, secondo le modalità previste dall'Art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio o dal D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139, recante: "*Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'Art.146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, e successive modificazioni*", nonché del DPR n.31/2017.
2. Fino all'approvazione o all'adeguamento dei piani paesaggistici, secondo quanto previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, l'Unione rilascia l'autorizzazione con le modalità indicate dall'Art. 159 del D.Lgs.42/2004 e della LR 23/2009, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
3. La richiesta di autorizzazione paesaggistica, formulata su apposita modulistica dall'avente titolo, deve essere accompagnata dalla documentazione essenziale ivi indicata.

ART. IV. 27 AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

1. Le opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:
   a) tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. e della LR 23/2009 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di particolare pregio identificati dall'Allegato E del RUE per i comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore e dall'Allegato F per il comune di Portomaggiore;
   b) mezzi pubblicitari;
   c) targhe nei casi previsti dall'Art. ~~IV.21~~ VI.21 del presente RUE;
   d) bacheche e vetrine;

e) addobbi;
f) *Omissis*;
g) *Omissis*;
h) monumenti, cippi e targhe commemorative;
i) paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
j) abbattimento degli alberi nei casi previsti dal Regolamento del Verde – Allegato D ;
k) apposizione di indicatori e altri apparecchi.

2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata all'Unione, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.

Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.

Il responsabile del Procedimento può:

a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;

3. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato del provvedimento motivato di rifiuto.

4. Le suddette opere non sono soggette alla disciplina dello Sportello Unico dell'Edilizia di cui all'Art.I.35 del presente RUE.

5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata della occupazione.

TITOLO IV. VII – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. IV. 28 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. I PUA sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione , disposti dal POC, qualora quest'ultimo non ne assuma i contenuti.

   I PUA, in considerazione degli interventi previsti, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani:

   a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
   b) Piani per l'Edilizia Economico Popolare (Peep ex L.167/62);
   c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (Pip ex L.865/71);
   d) Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR ex L.457/78);
   e) Programmi integrati di intervento (Pii ex L 179/92);
   f) Programmi di Recupero Urbano (PdRU ex L 493/93).

2. Il Programma di Riqualificazione Urbana ex L.R.19/98, assume il valore e produce gli effetti del PUA.

3. In generale, l'approvazione dei PUA produce gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere, preordinata all'esproprio.

4. All'interno delle zone disciplinate da PdR o PUA con valore di PdR, in caso di inerzia dei Proprietari, il comune, previa diffida ad adempiere, procede alla attuazione dei piani di recupero in via sostitutiva, con diritto di rivalsa, anche mediante occupazione temporanea.

5. I piani urbanistici attuativi sono obbligatori laddove prescritti dal PSC o dal POC. Fino alla approvazione del PSC e del POC, i piani urbanistici attuativi sono obbligatori laddove prescritti dalle specifiche norme del PRG vigente.

6. I PUA disciplinano gli interventi nell'ambito di comparti di intervento unitari individuati dal POC, ovvero dal PRG nel periodo transitorio. L'attuazione potrà avvenire per stralci successivi previa approvazione di un progetto unitario che dia conto dell'assetto complessivo dell'intero comparto e nel rispetto delle quote minime di dotazioni territoriali o di standard dovuti, da realizzarsi in quota proporzionale contestualmente ad ogni singolo stralcio.

7. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione, (Art.31 L.R.20/2000) recante gli impegni dei soggetti attuatori in ordine alla realizzazione delle opere, alla prestazione delle apposite garanzie, alla attivazioni delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali.

8. L'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie previste dal piano particolareggiato è subordinata alla stipula della convenzione, a cura e spese dei soggetti attuatori ed alla produzione dei titoli abilitativi di cui al titolo III del presente Regolamento.

9. In sede di approvazione del PUA l'Unione può attribuire all'atto deliberativo il valore di titolo abilitativo alla realizzazione, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti tutti i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta cui è subordinato il titolo stesso. Diversamente per la realizzazione delle opere è necessaria la produzione dello specifico titolo abilitativi ai sensi del titolo III del presente regolamento. Le eventuali varianti relative agli interventi possono essere assoggettate al titolo abilitativo prescritto dalle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

10. Sono assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) gli interventi previsti da piani, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si preveda esplicitamente la realizzazione con SCIA, in sede di approvazione degli strumenti stessi.

11. I PUA nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche delle singole aree. Il POC, sulla base dei i criteri e i metodi stabiliti dal PSC, determina il diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC

ART. IV. 29 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI PUA

1. La procedura di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi è quella di seguito indicata fatto salvo che fino alla approvazione del PSC del RUE e del POC, possono essere adottati ed approvati secondo le disposizioni della legislazione previgente tutti gli strumenti attuativi del PRG di cui all'Art.18 della L.R.47/78 e all'Art.3 della L.R.46/88 di seguito elencati e le loro varianti:

   a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
   b) Piani per l'Edilizia Economico Popolare (Peep ex L.167/62);
   c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (Pip ex L.865/71);
   d) Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR ex L.457/78);

ART. IV. 30 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. L'Unione predispone il progetto dei piani attuativi previsti dal POC o in alternativa invita i privati proprietari degli immobili a predisporre il progetto.

2. Per la predisposizione dei PUA, l'Unione può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte ed iniziative di rilevante interesse per la comunità, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

3. I proprietari degli immobili privati soggetti ai Piani attuativi di cui al presente articolo, qualora invitati dall'Unione, debbono predisporne il progetto per l'approvazione dell'Unione entro i termini indicati da quest'ultimo. In caso di inadempienza, l'Unione può procedere d'ufficio alla redazione del piano.

4. L'Unione, con delibera del Consiglio dell'Unione, adotta il PUA. Con lo stesso atto sono recepiti eventuali accordi con i privati interessati, la cui validità è condizionata alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

   Dopo l'adozione, l'Unione procede al deposito del piano presso la propria sede per un periodo di 60 gg ~~dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale~~. e contestualmente provvede alla pubblicazione dell'avviso di adozione sui siti istituzionali dell'Unione e del Comune interessato. Resta ferma la possibilità di effettuare in via integrativa la pubblicità su un quotidiano a diffusione locale. Per i PUA in variante al POC contestualmente al deposito, l'Unione lo trasmette alla provincia, la quale entro 60 gg dal ricevimento può formulare osservazioni.

. Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni, le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.

5. Entro il termine di 180 giorni dal ricevimento degli elaborati di cui all'Art.IV.32, il responsabile del procedimento acquisisce i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati di cui all'Art.IV.33 e trasmette al Consiglio dell'Unione gli elaborati di progetto e la proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti. Si prescinde dai pareri non obbligatori che non pervengano entro il termine di 60 gg dalla richiesta.

6. Con Delibera del Consiglio dell'Unione, l'Unione decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il PUA

7. Il progetto approvato è notificato ai proprietari, con invito a dichiarare, entro 30 gg la sua accettazione, ove non intervenga l'accettazione l'Unione può procedere ad una variazione in accordo con i proprietari stessi, ovvero decidere l'esproprio ai sensi della L.R.37/2002.

ART. IV. 31 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Il procedimento di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata ha inizio con la richiesta da parte dei proprietari o aventi titolo. Nel caso in cui il progetto di piano attuativo interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla Parte Terza del D.Lgs.42/2004 e alla LR 23/2009, occorre presentare anche la domanda di autorizzazione paesaggistica.

2. La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, dev'essere presentata all'Unione e deve contenere le generalità, il codice fiscale

e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale. La competenza a redigere piani attuativi è limitata ai soli ingegneri e architetti.

3. La domanda deve recare in allegato gli elaborati tecnici di cui all'Art. IV.32 ed i pareri nulla osta o atti di assenso di cui all'Art. IV.33.

4. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'Art.27 della citata L.457/78 possono presentare proposte di PUA aventi valore di PdR relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

5. I proprietari di immobili da includersi nei PUA o PdR, qualora non rappresentino almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili stessi, sempre in base all'imponibile catastale, non possono presentare proposte di piani di recupero singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto.

6. Per i PUA d'iniziativa privata non si procede alla adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione come di seguito indicato.

   Dopo la presentazione della richiesta, l'Unione comunica il nominativo del responsabile del procedimento, il quale cura il deposito del piano presso la sede dell'Unione per un periodo di 60 gg, e contestualmente provvede alla pubblicazione dell'avviso di deposito sui siti istituzionali dell'Unione e del Comune interessato. Resta ferma la possibilità di effettuare in via integrativa la pubblicità su un quotidiano a diffusione locale, ~~dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale~~, con oneri a carico del richiedente. Il responsabile del procedimento ~~nonché~~ procede altresì alla trasmissione agli enti competenti per l'acquisizione dei pareri, valutazioni o atti di assenso indicati all' Art.IV.33.

   Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.

7. Prima della trasmissione al consiglio dell'Unione per l'approvazione del piano attuativo il responsabile del procedimento acquisisce i pareri di cui all'Art. IV. 34 e trasmette la proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti al Consiglio dell'Unione per l'approvazione. Si prescinde dai pareri non obbligatori che non pervengano entro il termine di 60 gg dalla trasmissione della richiesta.

8. Con Delibera del Consiglio dell'Unione, l'Unione decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il PUA. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni.

   Copia integrale del piano approvato è depositato presso l'Unione per la libera consultazione. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR e su un quotidiano locale, con oneri a carico del proponente, dell'avviso di approvazione.

9. Il termine massimo per la conclusione del procedimento di approvazione dei piani attuativi è stabilito in 240 gg, dall'avvio del procedimento. Entro lo stesso termine dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione per la firma dei soggetti interessati, da approvarsi contestualmente al PUA. ~~esecutiva scaduti 10 gg dalla pubblicazione all'albo pretorio della stessa~~

10. Il progetto approvato è notificato ai proprietari, con invito a dichiarare, entro 30 gg la sua accettazione mediante sottoscrizione della convenzione, L'avvio dell'attuazione del Piano è subordinato alla stipula della convenzione tra l'Unione ed il soggetto attuatore del piano, alla sua trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore e al versamento della cauzione stabilita nella convenzione stessa. Ove non intervenga l'accettazione, l'Unione può procedere ad una ulteriore variazione in accordo con i proprietari, ovvero decidere l'esproprio ai sensi della L.R.37/2002.

11. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dall'Unione, la quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

12. Durante l'attuazione del Piano, il ~~responsabile dello Sportello unico~~ Dirigente, dopo il favorevole collaudo ~~di opere di urbanizzazione~~ degli enti gestori per ~~un valore pari al~~ almeno il 60 % ~~del totale~~ delle reti infrastrutturali previste in convenzione e previo il parere favorevole del settore LLPP del comune interessato, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere

previste, il ~~responsabile dello Sportello unico~~ Dirigente autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

ART. IV. 32 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO: Il progetto di un piano urbanistico attuativo deve essere costituito dagli elaborati tecnici descritti ai punti seguenti, redatti in conformità al D.L. 50 del 18.04.2016 (Codice dei Contratti) e alla normativa vigente, inoltrati in singola copia cartacea più copia su supporto informatico in formato PDF digitalmente firmato:

   a) ~~n.1~~ estratto ~~in formato A3~~ dello strumento urbanistico generale vigente, in cui sia evidenziata l'area oggetto di intervento e scheda d'ambito del POC aggiornata;

   b) ~~n.1~~ estratto ~~in formato A3~~ di mappa catastale relativo alle particelle interessate dal Piano particolareggiato ed indicazione degli elementi necessari ad identificare l'intestazione e la consistenza delle suddette particelle;

   c) ~~n.3 copie~~ planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500 o 1:2000, estesa a tutto il comparto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti, per una profondità pari almeno a m.100, in cui siano indicati:
      - rilievo dei piani terreni degli edifici esistenti;
      - la toponomastica;
      - l'orientamento;
      - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti (va individuato un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello). Tra i manufatti esistenti vanno indicati anche gli impianti tecnici a rete, dei quali va indicata anche la profondità sotto il livello del suolo;
      - la viabilità, della quale va indicata la classificazione amministrativa e la larghezza della sezione;
      - la vegetazione ad alto fusto esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
      - il sistema idrografico di superficie;
      - i distacchi e le fasce di rispetto che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto a boschi, corsi d'acqua, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie, ecc.;
      - servitù derivanti da opere di urbanizzazione (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, pipeline, ecc.);
      - vincoli che riguardano l'area soggetta al piano particolareggiato (vincolo archeologico, ambientale e monumentale; vincolo demaniale o di tutela ambientale, vincolo militare, vincolo di rispetto dei centri abitati, ecc.);

   d) ~~n.3 copie della~~ documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo;

   e) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con:
      - rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
      - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultino occupati);
      - titolo di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
      - struttura e tipo di proprietà degli immobili (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);
      - caratteristiche costruttive degli edifici;
      - presumibile epoca di costruzione degli edifici (compresa l'epoca delle principali modifiche subite);
      - stato di conservazione;

   f) ~~n.3 copie dello~~ schema di massima dell'assetto planivolumetrico di progetto, in scala 1:500, ed opportunamente quotato, in cui siano indicati:
      - sistema delle dotazioni territoriali di progetto, ed in particolare:
        - infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento:
          - strade, piazze e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
          - impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
          - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
          - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
          - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
          - rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
          - impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
          - impianti di pubblica illuminazione.
        - attrezzature e spazi collettivi, quali:
          - parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento;

- spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici e collettivi;
- spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione. il tempo libero e lo sport, con indicazione delle essenze messe a dimora;
- eventuali servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, quali:
  - attrezzature per il culto;
  - attrezzature per le attività culturali e ricreative, associative, politiche e per il culto;
  - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - attrezzature per l'assistenza, i servizi sociali, e igienico-sanitari;
  - attrezzature per l'istruzione;

- dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
  - spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
  - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
  - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteoclimatiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
  - elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
  - elementi di protezione da rischi particolari;
  - opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;

- sezioni quotate dei sottoservizi di progetto;

– localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, per ciascun lotto deve essere graficamente indicato il limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;

– categoria di intervento sugli edifici esistenti;

g) ~~n.3 copie dei~~ profili quotati del terreno e degli eventuali edifici esistenti, in scala 1:500, dove sia rappresentato con tratto continuo, l'andamento della linea del terreno modificato dell'intervento e con apposita grafia la linea naturale del piano di campagna;

h) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
– superficie catastale di ogni proprietà;
– superficie d'intervento;
– superficie territoriale (ST) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade. Nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la ST relativa a ciascuna zona omogenea;
– superficie fondiaria (SF) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
– superficie complessiva (SC) realizzabile su ciascun lotto ed in totale, suddivisa per destinazione d'uso;
– abitanti teorici insediabili;
– superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;

i) relazione geologica integrata con l'analisi sismica di terzo livello;

j) ~~nonché~~ scheda idraulica recante la verifica della portata idraulica in uscita dal comparto e studio per l'invarianza idraulica;

k) relazione sul clima acustico ovvero relazione di impatto acustico per gli insediamenti produttivi;

l) valutazione di sicurezza sismica nei casi previsti al punto 1.1 del Titolo II del D.M. 20.11.87 e s.m. ~~(vedi nota 3 del R.C. 1.1)~~;

m) ~~n.3 copie della~~ relazione tecnica illustrativa, articolata in:
– quadro conoscitivo, con riferimento in particolare a:
  - analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato;
  - aspetti fisici e morfologici del contesto;
  - caratteristiche geofisiche e geomorfologiche dell'area di intervento;
  - quadro programmatico, che dia conto delle principali previsioni dei piani sovraordinati o disposizioni legislative che costituiscano vincoli o indirizzi per l'attuazione dell'intervento;
  - specifici contenuti di conoscenza ed analisi territoriale relativi alla "compatibilità sismica" (previsti al c.2 lettera e) della D.G.R.1435/03);

– descrizione della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:
  - scelte progettuali quali, schema distributivo, tipologie edilizie, tecniche costruttive e tipologie delle dotazioni territoriali previste, ecc.;
  - articolazione temporale degli interventi;
  - destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;

- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, eventuali opere di bonifica e predisposizione dei suoli, monetizzazioni e oneri di gestione delle dotazioni territoriali;

n) rapporto preliminare ai fini della Valutazione di Assoggettabilità (VA) ovvero della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), aventi i contenuti rispettivamente degli allegati V e VI del D.Lgs. 4/2008 con riferimento in particolare a:

- coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici vigenti;
- aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto;
- fattori di pressione o rischio ambientale;
- carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
- compatibilità delle destinazioni d'uso previste, anche in relazione al contesto;
- compatibilità sismica delle opere previste;
- descrizione e verifica delle prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti ai sensi dell'Art. 5.8 del PSC;
- perequazione urbanistica e compatibilità con le situazioni di diritto relative agli immobili oggetto di intervento;

o) ~~n.3 copie delle~~ norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto; tali norme debbono dettare disposizioni circa:

- le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
- Indice fondiario (Uf) di ogni lotto;
- le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
- le destinazione d'uso ammesse per ogni lotto;
- le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- il tipo di vegetazione ammessa;
- i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
- i tipi di recinzione da adottare;
- i tipi di accesso carraio ammissibili;

p) certificato dello stato di consistenza dei suoli in caso di attività produttive dimesse;

q) autorizzazioni, parere o atti di assenso comunque denominati dei soggetti gestori delle dotazioni territoriali interessate (strade, impianti a rete, rifiuti, trasporti, verde pubblico, affissioni, ecc.);

r) ulteriori pareri di cui all'Art.IV.34;

s) calcolo illuminotecnico per impianto di illuminazione stradale in zona 1 di cui alla L.R. 19/2003 e relativo progetto esecutivo costituito da planimetria dei cavidotti, schemi unifilari e schema dei quadri elettrici;

t) computo metrico estimativo;

u) elaborato riportante le aree oggetto di cessione (opere di urbanizzazione – dotazioni ambientali – ecc.);

v) bozza di convenzione, in conformità allo schema tipo adottato dal Consiglio dell'Unione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi. La stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti ~~dall'Art.17 del D.Leg. 22/99 (vedi nota 3 del P.C.1)~~ dalla normativa vigente in materia.

ART. IV. 33 DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO (DPCA) / IMPATTO ACUSTICO NEI PUA

1. La Documentazione Previsionale dei Clima Acustico (DPCA)/ Impatto acustico deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, nel rispetto della zonizzazione acustica approvata

2. Sulla base della DPCA/Impatto acustico, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente.

3. il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire il rispetto dei valori previsti dalla ZAC per l'area di intervento. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie.

ART. IV. 34 PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO PROPEDEUTICI ALLA APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Prima della trasmissione al Consiglio dell'Unione e per l'approvazione del piano attuativo devono essere prodotti i seguenti atti di assenso:

   a) Valutazione di assoggettabilità (VA) o valutazione ambientale strategica (VAS), espressa dall'autorità competente , ai sensi del D.Lgs. 4/2008 e s.m.i.;

   b) nel caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di piano attuativo vi siano immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 e succ. mod. e della LR 23/2009, copia dell'autorizzazione rilasciata dalla competente soprintendenza;

   c) nel caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di piano attuativo vi siano immobili tutelati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. e della LR 23/2009 o ai sensi della L.R.26/1978, copia dell'autorizzazione paesaggistica già sottoposta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della competente soprintendenza;

   d) nel solo caso in cui il piano attuativo comporti deroghe a servitù militari di cui alla legge 898/1976, copia della autorizzazione alla deroga della Autorità militare che ha imposto la servitù;

   e) nel caso in cui il piano attuativo riguardi aree disciplinate dal Piano Territoriale del Parco del Delta del Po, parere del consorzio di gestione del parco. Si prescinde da tale parere qualora lo stesso non pervenga nel termine di 60 gg dalla richiesta (Art.14 L.R.11/88);

   f) nel caso in cui il piano attuativo riguardi SIC e Z.P.S., valutazione d'incidenza dell'autorità competente;

   g) parere degli organi di decentramento;

   ~~h) certificato del dirigente competente attestante che il piano particolareggiato non ricade:~~

   - ~~all'interno di zone vincolate ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. e della LR 23/2009, o della L.R.26/1978;~~
   - ~~all'interno di zona dichiarata sismica ai sensi della L.1684/1962;~~
   - ~~all'interno di zona soggetta a vincolo militare;~~
   - ~~all'interno di zona soggetta a vincolo archeologico.~~

   ~~Nel caso in cui esistano i vincoli appena menzionati, il Dirigente deve invece dichiarare che esiste l'autorizzazione in proposito dei diversi Enti competenti, citandone gli estremi amministrativi e le eventuali condizioni;~~

   i) parere tecnico del Dirigente competente;

   j) ~~parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio~~;

   k) pareri Dipartimento Sanità Pubblica ed Arpae , anche in forma integrata;

   l) autorizzazioni, parere o atti di assenso comunque denominati dei soggetti gestori delle dotazioni territoriali interessate (strade, impianti a rete, rifiuti, trasporti, verde pubblico, affissioni, ecc.), da presentare contestualmente all'istanza di PUA;

   m) altri pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati che si rendessero opportuni in considerazione di aspetti particolari. Tali pareri, qualora non necessari, saranno acquisiti a cura del responsabile del procedimento, entro il termine di 60 gg dalla loro richiesta, scaduto il quale si potrà prescindere dagli stessi;

   n) proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti.

2. Qualora si renda opportuno apportare modifiche al progetto presentato, a seguito dei pareri acquisiti o delle osservazioni pervenute, il responsabile del procedimento convoca una audizione tra l'Unione, il proponente e gli enti interessati. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per la modifica del progetto.

3. In caso di inadempienza dei proponenti, l'Unione può procedere d'ufficio alla redazione del piano o delle variazioni necessarie, con oneri a carico dei proponenti.

ART. IV. 35 PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI: DOCUMENTI E PROCEDURA DI VALUTAZIONE E DI APPROVAZIONE

1. I "Progetti unitari convenzionati" possono tenere luogo dei PUA nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti dal RUE in particolari situazioni.

2. I documenti costitutivi del Progetto unitario convenzionato sono i medesimi di cui all'Art. IV.32. Il progetto unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, di cui al Titolo IV.V, nel qual caso la sua approvazione e la firma della convenzione comportano contestualmente il rilascio del permesso di costruire.

3. Per la domanda e per la procedura di valutazione dei progetti unitari convenzionati si applicano le norme di cui all'Art. IV.31 commi 1, 2, 3, 5 e 7, ma non si procede al deposito per la pubblicazione e alla raccolta delle osservazioni.

4. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, acquisito il parere della C.Q., provvede:

   - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio dell'Unione per l'approvazione;

   - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici dell'Unione, dalla C.Q. e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di presentazione viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

6. Nella delibera di approvazione del progetto e della proposta di convenzione da parte del Consiglio dell'Unione è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Nel caso di progetto convenzionato con valore ed effetti di permesso di costruire i tempi di attuazione sono quelli di validità del permesso di costruire. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra l'Unione ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore. Si applicano inoltre il comma 12 dell'Art. IV.31.

ART. IV. 36 PIANI DI INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA (PIA)

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola costituiscono una procedura assimilata ai progetti unitari convenzionali. I PIA devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art. IV. 7):

   a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;

   b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con indicazione del relativo riparto colturale e delle infrastrutture di servizio;

   c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;

   d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;

   e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;

   f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Unione, oppure atto unilaterale d'obbligo, contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIA, che dovrà essere fissato in non meno di cinque anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;

   g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.

2. Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg C.E. 1257/1999.

3. A seguito della presentazione della domanda, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

4. Il responsabile del procedimento verifica;

   a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;

   b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;

   c) il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento.

5. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione il responsabile del procedimento provvede:

   – a richiedere il parere tecnico al competente servizio regionale o in via transitoria alla Commissione per la valutazione delle istanze di PIA istituita dall'Unione;

   – a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio dell'Unione per l'approvazione;

   – oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici dell'Unione e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

7. Nella delibera di approvazione del PIA e della proposta di convenzione da parte del Consiglio dell'Unione è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di SCIA sono subordinati alla stipula della convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, tra l'Unione ed il soggetto attuatore. Qualora l'intervento sia effettuato su immobili in comproprietà, la convenzione o atto unilaterale d'obbligo deve recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari.

8. Per tutta la durata di validità del piano, lo stesso risulta vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere permessi di costruire e presentare denunce di inizio attività se non in conformità a quanto previsto nel piano approvato; entro tale termine dovranno essere realizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal PIA. Decorso il termine di validità del piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo piano di sviluppo aziendale. Eventuale variante al piano può essere approvata, entro il termine di validità del piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.

ART. IV. 37 DICIPLINA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

1. Gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale sono disciplinati dalla L.R. 9/99 e dalla sua Direttiva di attuazione, giusta delibera di G.R n° 197/2000. Sono fatte salve le procedure di cui alla Parte I del D.Lgs n.152/2006 per la V.I.A. di competenza statale.

– PARTE QUINTA –
NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO V. I – ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. V. 1 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. La data di effettivo inizio dei lavori, ai sensi dell'Art. 19 comma 4 della L.R. 15/2013 e s.m.i., deve essere comunicata allo Sportello unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata all'Unione entro quindici giorni.

2. Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

3. Per ogni impresa esecutrice di opere che accede al cantiere di lavoro, deve essere presentata la seguente documentazione:

   a) documentazione di cui dall'Art. 90 comma 9 del D.Lgs. 9 aprile 2008 , n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
   b) eventuale comunicazione di inizio attività di cantiere ~~ai sensi dell'Art. 19 comma 5 del "Regolamento Comunale per la disciplina delle attività rumorose", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 22/06/2011,~~ o Autorizzazione in deroga ~~rilasciata dallo Sportello Unico Attività Produttive,~~ qualora l'attività comporti il superamento dei valori limiti previsti, ai sensi dell'Art. 3.4 (Attività particolari) delle norme di ZAC e dell'Art. 20 (I cantieri edili. Regole generali) del "Regolamento per la convivenza civile, la sicurezza e la qualità della vita" dell'Unione.
   c) autocertificazione sottoscritta da ogni impresa affidataria di lavori per la realizzazione delle opere di cui al permesso di costruire, sulla base delle disposizioni contenute all'Art. 12 della L.R. 26 novembre 2010, n. 11 recante "Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata", e nel protocollo d'intesa approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1529 del 24/10/2011, recante :"Protocollo d'intesa tra Regione Emilia-Romagna e le Prefetture dell'Emilia-Romagna per l'attuazione della L.R. 11/2010 "Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata"sottoscritto in data 5 marzo 2012

4. Occorre anche presentare, ove del caso:

   a) Notifica Preliminare ai sensi dell'Art. 99 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
   b) Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (Art. 65 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), prima della esecuzione delle stesse, ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;
   c) Deposito del progetto esecutivo nei casi previsti dall'allegato "A" alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1373 del 26/09/2011, relativi ad istanza di Autorizzazione Sismica o Denuncia di deposito di progetto esecutivo riguardante le strutture, non contestuale alla richiesta del titolo.

5. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e succ. modificazioni ed integrazioni e della LR 23/2009.

ART. V. 2 CONTROLLO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del D.Lgs 81/08 modificati e integrati. Sono inoltre fatte salve le attribuzioni degli altri organi di vigilanza e controllo, quali ARPA (emissioni in atmosfera – emissioni acustiche – gestione rifiuti – ecc.), N.O.E. (Nucleo Operativo Ecologico), Guardia di Finanza, ecc..

2. Il permesso di costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; analogamente nel caso di S.C.I.A. la stessa deve essere presentata, e l'avvio delle opere dovrà aspettare la data della relativa efficacia a norma dell'Art. 14 della L.R. 15/2013 e s.m.i., o la data di

avvio delle opere in essa indicata (nel caso di SCIA con inizio lavori differito di cui all'Art. 15 della L.R. 15/20113); in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.

3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, dei relativi elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Unione, e quando dovuto ai sensi della normativa vigente, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.

4. Ogni cantiere deve essere provvisto di cartello ben visibile dalla pubblica via, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.

5. L'Unione, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

6. Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso e/o nella SCIA il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART. V. 3 CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. L'attività di cantiere deve rispettare i limiti sul rumore stabiliti dai regolamenti e dalle normative vigenti. In caso di previsione di superamento di tali limiti, può essere rivolta domanda di deroga al servizio interessato (SUE – SUAP – ecc.), il quale, sentito il parere degli Enti competenti, rilascia apposita autorizzazione per la durata del cantiere.

4. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

5. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

6. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o autorizzazione.

7. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto il responsabile dello Sportello unico ingiunge gli opportuni provvedimenti;

8. In caso di occupazione di suolo pubblico occorre richiedere apposita concessione all'ufficio competente.

ART. V. 4 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare del permesso di costruire o della SCIA, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne l'Unione, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

ART. V. 5 MODIFICHE PROGETTUALI

1. Le modifiche progettuali, sia in corso d'opera che essenziali, sono assoggettate alla normativa statale e regionale vigente.

TITOLO V. II – CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. V. 6 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ

1. Il procedimento di Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità è normato dagli artt. 23 e 25 della LR 15/2013 e s.m.i..

ART. V. 7 FASCICOLO DELL'INTERVENTO

Omissis

ART. V. 8 VERIFICA DI CONFORMITA' DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO O SCIA

Omissis

ART. V. 9 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Omissis

ART. V. 10 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie ai sensi dell'Art. 23 della LR 15/2013, l'Unione può avvalersi dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni all'Unione, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.

ART. V. 11 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ / USABILITÀ / INABITABILITÀ

1. Il Dirigente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con i regolamenti di igiene ed edilizio, dichiara inagibile il fabbricato o di parte di esso. Qualora ne ricorra la necessità il Dirigente può altresì ordinarne lo sgombero. Il fabbricato o parte di esso dichiarato inagibile non può essere utilizzato o concesso in uso a nessun titolo.
2. Tale dichiarazione si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUE e/o dichiarato nella documentazione progettuale.
3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
   a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
   b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
   c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
   d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
   e) mancata disponibilità di acqua potabile;
   f) assenza di servizi igienici;
   g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento ex D.Lgs. 152/06, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.

TITOLO V. III – CONTROLLI

ART. V. 12 CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA

1. I controlli sull'opera eseguita vengono effettuati sulla base di quanto indicato dalla Delibera della Giunta Regionale 27 gennaio 2014, n. 76 recante: "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'Art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (Art. 14, comma 5; Art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (Art. 23, comma 10), atto recepito con Determina dirigenziale.

– PARTE SESTA –
NORME PARTICOLARI

TITOLO VI. I – TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. VI. 1 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. **Tutte le acque reflue** debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari previo consenso dell'Ente Gestore;
2. Per gli **scarichi in pubblica fognatura** relativi ad **acque reflue domestiche di insediamenti civili,** l'Ente Gestore del Servizio Idrico integrato prende visione delle pratiche relative alla domanda di allaccio alla pubblica fognatura. Le pratiche possono essere presentate direttamente all'Ente Gestore o per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia e si considerano accolte trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della stessa. La presentazione della pratica di allaccio alla pubblica fognatura all'Ente Gestore costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
3. Per tutti gli scarichi **industriali/di prima pioggia o domestici/assimilati** derivanti da **attività produttive** (nuovo/modifica/rinnovo), la documentazione relativa all'**allaccio alla pubblica fognatura** va presentata in sede di domanda di Autorizzazione Unica Ambientale (DPR 59/2013 e s.m.i.) per il tramite dello Sportello Unico per le Attività Produttive. L'Ente Gestore si esprimerà sullo scarico in sede di AUA.
4. Gli **scarichi di acque reflue domestiche** da insediamenti civili che **non recapitano in pubblica fognatura vanno sempre autorizzati.** L'autorizzazione è rilasciata dall'Unione in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla normativa vigente.
5. Gli scarichi di **acque reflue industriali/di prima pioggia o domestiche/assimilate** derivanti **da attività produttive** (nuovo/modifica/rinnovo) che **non recapitano in pubblica fognatura vanno sempre autorizzati.** L'autorizzazione è rilasciata dalla Provincia in sede di **Autorizzazione Unica Ambientale** (DPR 59/2013 e s.m.i.). Tutta la documentazione va presentata per il tramite dello Sportello unico per le Attività Produttive.
6. Qualora intervengano **modifiche sostanziali** alle caratteristiche di uno scarico di **acque reflue domestiche** da **insediamenti civili** (qualità, portata, abitanti equivalenti serviti ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà comunicare all'Unione / Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato (qualora gli scarichi recapitano in pubblica fognatura) le modifiche, allegando la nuova documentazione. Nel caso di scarico fuori dalla pubblica fognatura provvederà l'Unione al rilascio di una nuova autorizzazione, nel caso di scarico in pubblica fognatura le modifiche si riterranno accolte dopo 30 giorni dalla presentazione della nuova documentazione.
7. Nell'ipotesi di **modifiche non sostanziali** agli impianti di scarico per **acque reflue domestiche** da **insediamenti civili**, che non vadano a mutare la caratteristiche qualitative e quantitative dello stesso, dovranno essere depositati all'ufficio competente dell'Unione, gli elaborati dell'impianto modificati. Tali elaborati, qualora conformi alle indicazioni sopra riportate diventeranno parte integrante dell'autorizzazione originaria, in sostituzione di quelli inizialmente approvati.
8. Qualora intervengano **modifiche sostanziali/non sostanziali** alle caratteristiche di uno scarico di acque **industriali/di prima pioggia o domestici/assimilati** derivanti da **attività produttive** dovranno essere depositati i nuovi elaborati presso lo Sportello Unico per le attività Produttive per un eventuale attivazione/modifica di AUA.

ART. VI. 2 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque

bianche secondo quanto previsto dal Regolamento approvato dall'Ente Gestore del Servizio, ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico dell'Unione, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.

2. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee (fatte salve le ordinarie opere di realizzazione di fondazioni o di sottoservizi soggette a titolo abilitativo), come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D.1775/33.

3. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (Servizio Tecnico di Bacino di Po di Volano – ex Genio Civile), ai quali dovranno essere presentate le comunicazioni o le richieste di concessione per la derivazione di acque sotterranee, in relazione alle diverse tipologie di prelievo (pozzi domestici, pozzi extra-domestici, piccole e grandi derivazioni, ecc.), nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/SCIA ai sensi della L.R. n.15/2013, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

TITOLO VI. II – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

ART. VI. 3 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed é disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde che è allegato al presente RUE (ALLEGATO D).

ART. VI. 4 (OMISSIS)

ART. VI. 5 (OMISSIS)

ART. VI. 6 OPERE MOBILI DI ARREDO

1. Si ritengo arredi delle aree pertinenziali degli edifici i manufatti mobili, facilmente amovibili e di modeste dimensioni, quali ricoveri di attrezzi da giardinaggio e piccole casette di legno, piccole serre in ferro e vetro, barbecue o piccoli focolari, canili, pergolati scoperti, gazebi in struttura leggera, concimaie per il recupero dei cascami del giardino ed ogni elemento di arredo e corredo delle sistemazioni a verde.

   Tali manufatti sono soggetti ad attività libera così come definita e regolata all'Art. 7 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i..

2. Sono considerati di modeste dimensioni, in quanto assimilati ad elementi di arredo, i seguenti manufatti:

   a) piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive, piccole serre in ferro e vetro, casette ricovero attrezzi da giardino, ed opere assimilabili, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

      - h. max esterna = ml.3.00;
      - volume max = mc.16;
      - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
      - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;

   b) gazebo da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

      - h. max esterna = ml.3.00;
      - superficie coperta max = mq.16 comprensivi di eventuali sporti di gronda;
      - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
      - la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli, compensati, ecc.
      - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;

   c) pergolati da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

      - h. max esterna = ml.3.00;
      - superficie coperta max = mq.16 comprensivi di eventuali sporti di gronda;
      - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
      - la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli, ecc.
      - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;

   d) i box a soffietto in materiale plastico con telaio in tubo metallico da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

      - h. max esterna = ml.3.00;

- superficie coperta max = mq.16;
- la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);

3. Tali manufatti, da realizzare esclusivamente con struttura leggera autoportante e materiali di pregio (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti) e quindi con intelaiature in legno, metallo o ghisa assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione, potranno essere installati nella misura ~~di uno (di ciascuna delle lettere del precedente comma 1)~~ di massimo tre per unita immobiliare (con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa e magazzino) nel rispetto, del presente Regolamento, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. I manufatti di cui sopra non sono computati come autorimesse o posti auto coperti, ai fini del calcolo delle dotazioni minime richieste.

4. Tali opere, ove lo stato dei luoghi lo consenta, dovranno preferibilmente essere accorpate nel caso di installazioni multiple (es. in corte comune).

   Il posizionamento di tali manufatti in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le seguenti distanze minime:

   - Manufatti di cui al punto ~~1~~ 2 a): in allineamento con il fabbricato principale, nel rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.

   - Manufatti di cui al punto ~~1~~ 2 b) e c): analoghe a quelle previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.

5. Negli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. e della LR 23/2009 possono essere ammessi tali strutture, con le caratteristiche e dimensioni individuate nei commi precedenti solamente a seguito di Autorizzazione Amministrativa rilasciata dall'Unione, previa acquisizione dell'Autorizzazione della Competente Soprintendenza.

6. Nelle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. e della LR 23/2009 sono ammesse tali strutture con le dimensioni e caratteristiche individuate nei commi precedenti, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e ambientale.

7. La realizzazione di tali elementi di arredo (gazebi, pergolati, casettine ricovero attrezzi, ecc.) aventi dimensioni superiori e caratteristiche differenti rispetto a quanto sopra riportato, saranno oggetto di preventivo titolo abilitativo (CILA, SCIA o Permesso di Costruire in relazione all'entità della struttura da realizzare) nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di tutela del PSC dalla altre norme del presente RUE (distanze, parametri edilizi, ecc.), dal Codice Civile, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

8. Le strutture di cui al presente articolo, se realizzate in centro storico o su immobili tutelati dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposte al parere della CQ.

TITOLO VI. III – QUALITÀ FORMALE E COMPOSITIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI

ART. VI. 7 CRITERI GENERALI

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
   a) il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
   b) i prospetti dei fabbricati, le loro coperture;
   c) lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.
2. In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina delle presenti norme: le murature ed i rivestimenti dei prospetti, la intonacatura e tinteggiatura dei medesimi, le nuove aperture, gli elementi architettonici e decorativi, i canali di gronda ed i pluviali, i cornicioni e di manti di copertura, i comignoli e le canne fumarie, i serramenti esterni. Tali interventi sono soggetti al titolo abilitativo connesso alla natura e consistenza delle opere da realizzare così come previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, nonché dal presente RUE.
3. Per gli edifici ricadenti nei centri storici e per quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale, anche esterni ai centri storici, le norme del presente titolo si applicano congiuntamente a quelle di cui al Titolo III.I; in caso di contrasto prevalgono le norme di cui al Titolo III.I.

ART. VI. 8 MANUTENZIONE DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica. Le finiture degli edifici in tutto il territorio comunale dovranno corrispondere alle indicazioni di cui agli articoli specifici del vigente RUE ed essere opportunamente manutenute al fine di corrispondere alle esigenze di decoro urbano.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitante previsto dalla normativa vigente.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Unione e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'Art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.
6. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In tutti gli interventi edilizi i bancali aggettanti dal filo muro sullo spazio pubblico, ad una altezza dal suolo inferiore a m.2,50 non potranno sporgere più di 15 cm.

ART. VI. 9 MURATURE CON PARAMENTO FACCIA A VISTA

1. È ammessa la sagramatura, la stuccatura con stilature a ferro con fugatura scavata e la stuccatura alla capuccina.

2. È ammessa il paramento faccia a vista, anche su edifici già intonacati, se da sondaggi preliminari dell'intonaco la muratura sottostante risulta di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone usato e tessitura. ~~sentito il parere dell'ufficio Tecnico dell'Unione~~.

ART. VI. 10 MURATURE INTONACATE, TINTEGGIATURE

1. Tutte le superfici intonacate dovranno essere adeguatamente tinteggiate.
2. Il colore dei prospetti dovrà essere proposto in fase di progetto ed approvato congiuntamente al progetto stesso, fatta salva la possibilità di prescrivere l'esecuzione di campioni.
3. L'Unione, al fine di armonizzare in maniera organica i cromatismi dei fabbricati, può predisporre un idoneo Piano del Colore nell'ambito del proprio territorio.

ART. VI. 11 NUOVE APERTURE E MODIFICA DELLE BUCATURE ESISTENTI

1. Le modifiche delle aperture nei prospetti ovvero realizzazioni di nuove aperture potranno essere proposte nel rispetto delle esigenze estetico formali del progetto complessivo dell'edificio, anche attraverso un ridisegno globale del fronte interessato.
2. Le istanze dovranno documentare con opportuni elaborati (stato di fatto e stato di progetto, documentazione fotografica) le modificazioni proposte.

ART. VI. 12 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Sono ammesse gronde e pluviali in materiali diversi (lamiera zincata, acciaio inox, pvc. ecc.) in forme e sezioni varie, purché ci sia omogeneità di materiale e tipo di profilo tra la gronda ed il pluviale per ogni unità edilizia.
2. Il diametro dei discendenti sulla pubblica via, non potrà essere superiore a cm.15 e la parte terminale per una altezza di m.1,5 dovrà essere preferibilmente dello stesso materiale con esclusione dei materiali plastici.

ART. VI. 13 SERRAMENTI ESTERNI ED OPERE IN FERRO

1. CHIUSURE DI BALCONI O TERRAZZE

   Su tutto il territorio comunale sono vietate le chiusure di balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetrati; ciò a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di progetti condivisi da parte di tutti i proprietari del fabbricato.

2. OPERE IN FERRO

   Gli eventuali aggetti delle nuove inferriate del tipo a sporgere non potranno superare i 60 cm. dal filo muro, purché ad una altezza dal suolo non inferiore a m.2,50.

   In caso di interventi sostitutivi, potranno essere valutate positivamente soluzioni di reinterpretazione sulla base di progetti esecutivi in scala adeguata.

ART. VI. 14 MANTI DI COPERTURA E CORNICIONI

1. MANTI DI COPERTURA

   Si riconosce che il tetto a falde con coppi è elemento caratterizzante e distintivo delle coperture del territorio comunale, pertanto viene assunto come riferimento fondamentale per il patrimonio edilizio esistente.

   Gli edifici delle zone agricole, con manto di copertura tradizionale in coppo, dovranno conservare l'originaria tipologia di copertura. Nel territorio rurale anche i nuovi edifici ad uso abitativo dovranno essere realizzati con manto di copertura in coppi

L'apertura di finestre a tetto, potrà essere realizzata oltre che con lucernai, con la costruzione di abbaini.

Tali abbaini dovranno essere realizzati per aperture singole, con l'esclusione di abbaini multipli a nastro che determinano dei tagli trasversali della falda di copertura.

Nel caso di più abbaini sulla stessa falda, questi dovranno risultare infilati con le finestre dei piani sottostanti e non potranno risultare in numero superiore a quello delle stesse bucature.

Soluzioni progettuali diversificate rispetto alle indicazioni sopra riportate, potranno essere accettate solamente a seguito della presentazione di una motivata documentazione progettuale da sottoporre al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nei casi previsti dall'Art. 6 della LR 15/2013 e s.m.i..

La realizzazione di abbaini sporgenti dal piano della falda non è ammessa nel territorio rurale.

2. CORNICIONI

I cornicioni fanno parte integrante dell'assetto architettonico degli edifici e pertanto devono essere mantenuti nelle forme adeguate al tipo di fabbricato come epoca e come carattere. La costruzione di nuovi cornicioni potrà essere realizzata in pietra, in cotto, c.a. con intonaco a seconda delle caratteristiche dell'edificio. Per i nuovi cornicioni sostituiti o costruiti in mancanza di riferimenti, l'aggetto non potrà superare gli 80 cm. esclusa la gronda.

ART. VI. 15 COMIGNOLI E CANNE FUMARIE

1. Si definiscono camini quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di un singolo apparecchio termico.
2. Si definiscono canne fumarie quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di più apparecchi termici.
3. Si definiscono comignoli i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.
4. Le canne fumarie e gli sfiati multipli debbono essere possibilmente accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio.

TITOLO VI. IV – PRESCRIZIONI VARIE

ART. VI. 16 CRITERI GENERALI

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
   a) il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
   b) i prospetti dei fabbricati, le loro coperture, le recinzioni prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico ;
   c) lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.
2. In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina del presente titolo:
   a) le murature ed i rivestimenti dei prospetti, la intonacatura e tinteggiatura dei medesimi, le nuove aperture, gli elementi architettonici e decorativi, i canali di gronda ed i pluviali, i cornicioni e di manti di copertura, i comignoli e le canne fumarie, i serramenti esterni, le vetrine, vetrinette bacheche, le insegne ed i cartelli pubblicitari, le recinzioni ed i muri di cinta, le installazioni tecnologiche sulle coperture;
   b) le installazioni tecnologiche inserite nello spazio aereo, gli striscioni ed ogni altro mezzo pubblicitario applicato a linee aeree;
   c) il verde pubblico e quello privato prospiciente il suolo pubblico o di uso pubblico, le pavimentazioni stradali, gli impianti di pubblica illuminazione, le piste ciclabili, gli elementi di comfort urbano, le edicole ed i chioschi, le pubbliche affissioni.

ART. VI. 17 VETRINE E SERRANDE

1. Per il rinnovo e la sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, in ogni edificio del territorio comunale, nei casi assoggettati a titolo abilitativo, dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati alla conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

ART. VI. 18 TENDE E FRANGISOLE

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole botteghe e negozi, devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d’arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture archivoltate devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,20 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. Ove la larghezza del marciapiede risulti inferiore o uguale a un metro, la tenda potrà sporgere sino al filo dello stesso. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml. 5,10 dal suolo.
4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.

5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in guisa da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.

6. Nessuna tenda o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico, può essere assicurata al suolo con fili. funi, pali; ecc.

7. È comunque soggetta ad Autorizzazione amministrativa, ~~l'installazione di tende o frangisole che aggettano sul suolo pubblico. È altresì soggetta ad Autorizzazione amministrativa~~ l'installazione di tende o frangisole in relazione ad edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. e della LR 23/2009. (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale identificati dal RUE di cui al Titolo III. I.

   In tutti gli altri casi, l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, è soggetta a regime libero, nel rispetto delle disposizioni dettate nei commi precedenti.

ART. VI. 19 MEZZI PUBBLICITARI

1. I mezzi pubblicitari sono definiti dall'Art.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992.

2. Nei centri abitati, sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

3. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate nel ragno o vano delle porte degli esercizi, potranno inoltre essere installati a bandiera orizzontale, verticale, a tetto, su pensiline, su supporti metallici ecc. Sono inoltre ammesse vetrofanie.

4. Le insegne di esercizio a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno ~~3,00~~ 2,50 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. Quelle installate in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera al almeno 5,10 m. dal suolo. Le sporgenze per le strade prive di marciapiede e portico dovranno essere contenute in:

   a) cm.50 per le strade di larghezza inferiore a 5,00 m.;
   b) cm.75 per le strade di larghezza superiore a 5,00 m.

5. L'aggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede almeno di 30 cm.

6. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, non dovranno superare la superficie di ~~3,00~~ 6,00 mq. Sono però ammesse eccezioni nei seguenti casi:

   - insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di ~~10,00~~ 20,00 mq.; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100 mq., è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100 mq., fino al limite di ~~20,00~~ 50,00 mq;

   - per le insegne di enti o ditte che utilizzino supporti di dimensioni standardizzate, sulla base di adeguata documentazione probatoria e comunque per dimensioni non superiori a mq. ~~5,00~~ 10,00.

7. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, dovranno distare dal limite della carreggiata di almeno ~~1,50~~ 1,20 m.

8. Il bordo inferiore dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, ad eccezione degli impianti pubblicitari di servizio, posti entro i centri abitati, deve essere, in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml.2.20 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente. Il bordo inferiore delle insegne di esercizio realizzate con targhe di superficie non superiore a mq. 0,35, aderenti al fabbricato e sporgenti meno di cm. 1,50 dallo stesso, deve essere in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml. 1,50 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente.

9. Entro i centri abitati ai cartelli ed agli altri mezzi pubblicitari collocati in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e posti in aderenza, per tutta la loro superficie a fabbricati o comunque posti a

distanza non inferiore a ~~1.50~~ 1,20 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le ~~norme~~ distanze di cui all'Art. 51 comma 4 ~~e quelle di cui al comma 3 lett. c)~~ del D.P.R.495/92, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni.

10. Entro i centri abitati alle insegne di esercizio collocate in parallelamente al senso di marcia dei veicoli in aderenza ai fabbricati esistenti o poste a distanza non inferiore a 1,20 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le norme di cui all'art. 51 comma 3 lettera c) e comma 4 del D.P.R.495/92, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'Art.23 comma 1 del D.Lgs.285 del 30.04.1992~~; in questi casi non sono rispettate inoltre le distanze indicate al comma 4, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni~~ .

1~~0~~1. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi installati entro i centri abitati, dovranno avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. Particolare cautela sarà adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso e del verde, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica luminosa, specialmente in corrispondenza e in prossimità delle intersezioni. Nel caso di intersezioni semaforizzate, ad una distanza dalle stesse inferiore a 50 m., dentro i centri abitati è vietato l'uso dei colori rosso e verde nelle sorgenti luminose, nei cartelli, nelle insegne di esercizio e negli altri mezzi pubblicitari posti a meno di m.1,50 dal bordo della carreggiata, salvo motivata deroga da parte del Comune.

1~~1~~2. La croce rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.

1~~2~~3. Entro i centri abitati, per gli impianti pubblicitari di servizio costituiti da paline e pensiline di fermata autobus, e di transenne parapedonali recanti uno spazio pubblicitario con superficie inferiore a 3 mq., si applicano le seguenti distanze, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'Art.23 comma 1 del D.Lgs.285/92:

a) ~~1,50~~ 1,20 m. dal limite della carreggiata;
b) 25 m. dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
c) 30 m. prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
d) 25 m. dopo i segnali stradali di pericolo e prescrizione;
e) 25 m. prima dei segnali di indicazione;
f) 25 m. dopo i segnali di indicazione;
g) 3,00 m. dal punto di tangenza delle curve come definite dall'Art.3 comma 1 punto 20) del D.Lgs.285/92;
h) 30 m. prima delle intersezioni;
i) 25 m. dopo le intersezioni;
j) 100 m. dagli imbocchi delle gallerie.

1~~3~~4. Le distanze si applicano nel senso delle singole direttrici di marcia.

1~~4~~5. Nel caso in cui lateralmente alla sede stradale e in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento di impianti di pubblicitari di servizio di cui sopra, già esistano a distanza inferiore a ~~1,50~~ 1,20 m. dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, di altezza non inferiore a 3 m., è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con la costruzione fissa o con il muro. Non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.

1~~5~~6. Nei centri abitati, le transenne parapedonali non dovranno superare la superficie di 3,00 mq., con spazi pubblicitari di superficie massima 1,50 mq., dovranno essere realizzate nelle loro parti strutturali con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici, dovranno avere sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale e dovrà tener conto del circostante contesto storico-architettonico, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'Art.23 comma 1 del D.Lgs.285/92.

1~~6~~7. Entro i centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, aventi un periodo di validità inferiore a 5 minuti, in posizione trasversale al senso di marcia dei veicoli.

1~~7~~8. Entro i centri abitati nelle stazioni di servizio e nelle aree di parcheggio possono essere collocati cartelli, insegne di esercizio e altri mezzi pubblicitari la cui superficie complessiva non supera l' 8% delle aree occupate dalle stazioni di servizio e delle aree di parcheggio; dal computo della superficie dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari sono esclusi quelli attinenti ai servizi prestati presso la stazione o l'area di parcheggio.

19. A sensi del comma 6 dell'art. 23 del D. Lgs. 285 del 30/04/1992, all'interno dei centri abitati i comuni hanno la facoltà di concedere deroghe alle norme relative alle distanze minime per il posizionamento dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari, nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione

stradale. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.

~~18~~20.La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada. Nell'interno dei centri abitati l'autorizzazione è rilasciata dai comuni previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

~~19~~21.E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. E' altresì vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni paesaggistici di cui all'Art. 134 della D.Lgs.~~.~~ 42/2004 e della LR 23/2009, salvo autorizzazione ai sensi dell'Art. 153 del citato decreto.

22. Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati si applica inoltre quanto previsto dall'art. III.4 del presente regolamento.

ART. VI. 20 NUMERAZIONE CIVICA

1. È di competenza dell'Unione l'attribuzione del numero civico e degli 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), nel rispetto delle leggi vigenti.
2. La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione dell'Unione costituisce infrazione al Regolamento Urbanistico-Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni.

ART. VI. 21 TARGHE

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml.0.80x1.20.
4. Non è soggetta ad Autorizzazione l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm.40x40, sempreché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti.
5. Nei centri storici e sugli edifici tutelati si applicano le prescrizioni dell'Art. III.4 punto 12.

ART. VI. 22 BACHECHE E VETRINETTE

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

ART. VI. 23 ADDOBBI

1. Gli addobbi tesi sopra la sede stradale potranno essere autorizzati solo per periodi determinati e limitati, con precisa esclusione di autorizzazioni permanenti.
2. L'Amministrazione potrà negare l'autorizzazione anche temporanea in funzione dei luoghi ove venisse proposta la collocazione dell'addobbo.

3. In ogni caso tali addobbi dovranno essere saldamente assicurati e dovranno essere posizionati nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.- e dal relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.

4. Tali autorizzazioni non potranno essere rilasciate ove gli addobbi impediscono la fruizione prospettica delle emergenze architettoniche e paesaggistiche.

5. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una planimetria da cui risulti l'ubicazione proposta, la documentazione fotografica dei luoghi e da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica statica degli eventuali sostegni verticali (pali, lampioni, ecc.) a cui detti elementi sono fissati, nonché dalla documentazione prevista dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione succitati.

   Nel caso di luminarie o altri addobbi collegati a linea elettrica, dovrà essere presentata, prima della loro messa in funzione, la dichiarazione di conformità di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., sottoscritta dall'installatore abilitato ai sensi di legge.

7. Resta inteso comunque che gli addobbi, fuori dai centri abitati, potranno essere posti in opera previa autorizzazione degli enti proprietari o gestori della strada su cui detti cartelli saranno collocati. L'intera materia è comunque regolamentata dall'Art.23 del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i..

8. Nei centri storici e sugli edifici tutelati si applicano le prescrizioni dell'Art. III.4 punto 9.

ART. VI. 24 IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo.

2. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

ART. VI. 25 RECINZIONI E MURI DI CINTA

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. - e del relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i -, fatte salve le disposizioni previste dal Codice Civile nonché quelle contenute in PUA già adottati, le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

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

   Le recinzioni poste su fronte strada ricadenti all'interno dei centri abitati, così come definiti del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992, dovranno avere un'altezza non superiore a:

   a) ml.1,20 nel caso di recinzioni in muratura piena, fatto salvo quanto detto precedentemente per le recinzioni in curva;
   b) ml.1.50 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare.
   c) Le recinzioni con altezze superiori a quanto indicato nei punti a) e b), ~~dovranno essere sottoposte al parere della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio nei casi previsti dall'Art. 6 comma b) della LR 15/2013 e s.m.i.~~.verranno valutate in sede di istruttoria da parte del Responsabile del procedimento sulla base dell'edificato circostante.

   Le recinzioni poste su fronte strada ricadenti fuori dei centri abitati, così come definiti del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992 n°495, non avranno limitazioni di altezze salvo quanto disposto dal Codice Civile.

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

Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 3,00 ml. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti. Dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre prospicienti le costruende recinzioni, qualora cieche, poste a meno di ml.3.00 dalle stesse.

2. Devono essere rispettati gli allineamenti esistenti, intesi come prolungamento virtuale delle facciate prospicienti le aree pubbliche degli edifici confinanti o, in mancanza, degli edifici più vicini lungo la strada; sono ammessi arretramenti maggiori ad esclusione degli interventi di sostituzione parziale, ampliamento o costruzione in aderenza ad edifici a schiera o in linea; potranno motivatamente essere esclusi dal rispetto degli allineamenti le cabine di alloggiamento di impianti tecnologici relativi alle reti infrastrutturali (ENEL, gas metano, TELECOM, ecc.).

3. La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolamentata dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

4. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico. Nei centri storici e negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ricadenti in qualunque zona urbanistica, sono vietate le recinzioni in pannelli stampati prefabbricati in cemento.

5. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni dovranno, essere tinteggiate (se intonacate) congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.

ART. VI. 26 PASSI CARRAI, USCITA DALLE AUTORIMESSE ED ACCESSI

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'Ente ~~gestore~~ proprietario della strada.

2. I nuovi passi carrai devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.

3. I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso. In alternativa all'arretramento, solo nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.

4. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.

5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

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

7. Le rampe, sia dentro che fuori dal centro abitato, devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml.2.50 se la rampa è rettilinea, e ml.3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

8. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentato ~~SCIA~~ titolo abilitativo corredato da idonea documentazione.

ART. VI. 27 PERCORSI CARRABILI, PEDONALI E I CORTILI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di percorsi carrabili e pedonali privati è soggetta alla presentazione della SCIA che dovrà essere corredata da idonea documentazione.
2. Nelle occupazioni di suolo pubblico deve essere lasciato libero un passaggio di almeno ml.1.00 per il transito dei pedoni e ml.2.50 per i veicoli.
3. Nei cortili è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm.100 (marciapiede) lungo i muri dei fabbricati, realizzata in modo da evitare infiltrazioni nell'edificio.

ART. VI. 28 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI INTERRATE

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. I cavedi, i pozzi luce, le chiostrine ed assimilabili privi di ostacoli alla trasmissione della luce, devono rispettare tutte le seguenti dimensioni minime:
   - superficie in pianta, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare ≥mq.9.00. Per spazi delimitati su tre soli lati si considera la superficie inclusa nel poligono i cui vertici coincidono con la proiezione a terra dei vertici delle pareti che lo delimitano;
   - larghezza minima m 3.00 su ogni lato;
   - la distanza normale minima di ciascuna finestra dalla parete antistante deve essere:
     - ≥ 10,0 m per locali di attività principale;
     - ≥ 3,0 m per locali adibiti ad attività secondaria;
   - l'altezza massima dei fronti (Hf) antistanti pareti finestrate deve risultare:
     - ≤ alla distanza dalla parete opposta, che presenti almeno una veduta asservita a locali di attività principale;
     - ≤ a 3 volte la distanza dalla parete opposta che presenti solo vedute asservite a locali di attività secondaria;

   E' comunque ammessa l'apertura di vedute o luci nei cavedi, corti e chiostri non aventi le dimensioni minime prescritte, se le dette vedute non concorrono al soddisfacimento del requisito, fatto salvo il rispetto delle distanze minime prescritte dal C.C.

   Sono fatte salve le deroghe alle distanze minime previste all'Art. I.6;
4. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
5. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.

ART. VI. 29 MONUMENTI, CIPPI E TARGHE COMMEMORATIVE APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

1. I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.
3. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alle proprietà, applicare (o far applicare) sui prospetti delle costruzioni:
   a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnate alle aree pubbliche;
   b) i cartelli per segnalazioni stradali;
   c) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
   d) i cartelli indicatori dei pubblici servizi comunali, statali o equivalenti;
   e) ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.

4. Gli elementi indicati al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista neppure con la vegetazione. I proprietari dei relativi fabbricati, hanno l'obbligo di non rimuoverli e di ripristinarli nel caso venissero distrutte per cause a loro imputabili.

5. Le opere, gli apparecchi e gli elementi elencati al presente articolo non debbono recare danni o molestia agli utenti dello stabile.

6. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

ART. VI. 30 CHIOSCHI ED EDICOLE

1. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30 e sarà consentito il superamento di tale superficie nel caso in cui i piani commerciali o altre norme prescrivano una superficie minima superiore per una sola tabella merceologica; in tal caso la superficie massima consentita, sarà calcolata maggiorando il minimo del 25%.

2. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con massito cemento o asfalto.

3. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.

4. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.

5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.

6. La sostituzione o l'inserimento di nuovi chioschi dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.

7. Sono vietate nuove strutture per chioschi in pannelli o telai in alluminio anodizzato colore oro o argento.

8. Le domande di Permesso di Costruire dovranno essere corredate da idonea documentazione; dovrà inoltre essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento.

9. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.

10. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.

11. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.

12. In relazione ad elementi precari quali cabine fotografiche, telefoniche, chioschi per biglietterie, attrezzature pubblicitarie varie e simili, è necessaria per la loro installazione sul suolo pubblico, la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:

    a) non interferenza con edifici di valore artistico-monumentale;
    b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
    c) verifica delle condizioni di sicurezza;
    d) verifica di reale utilità pubblica.

ART. VI. 31 PISCINE

1. La realizzazione di piscine interrate o fuori terra di tipo permanente, è assoggettata, a norma di quanto disposto dall'Art. 7 comma 1 lettera i) della L.R. 15/2013 e s.m.i., a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ed è vincolata al rispetto del Regolamento d'igiene e delle seguenti disposizioni:

   Distanze dai confini:
   - piscine interrate/seminterrate: ml. 2,00;
   - piscine fuori terra: ml. 5.00;

   Distanze dei fabbricati:
   - piscine interrate: ml. 3.00;
   - piscine fuori terra: ml. 3.00;

2. E' vietata la costruzione di piscine nell'ambito della fascia di rispetto stradale.

3. Ai fini delle presenti disposizioni si definiscono:

   - piscine interrate e/o seminterrate le piscine il cui bordo esterno sia ad una quota non superiore a cm. 90 dal piano di campagna;
   - piscine fuori terra, tutte le altre; le piscine fuori terra, il cui bordo più alto sia ad una quota non superiore a cm. 90, sono comunque equiparate alle piscine interrate.

4. Lo svuotamento della piscina deve essere eseguito preferibilmente da ditte autorizzate. Se eseguito in proprio sarà necessario dotarsi di Nulla Osta / autorizzazione degli enti preposti al controllo degli scarichi.

ART. VI. 32 ATTREZZATURE DI CANTIERE

1. In cantiere possono essere installate le attrezzature ed i macchinari necessari all'esecuzione dei lavori; tra tali opere rientrano anche modeste baracche in legno o metallo destinate al ricovero temporaneo di attrezzature e personale nonché i relativi servizi igienici.

2. Tali attrezzature, di norma, non sono soggette a nessun titolo abilitativo e dovranno essere immediatamente rimosse alla conclusione dei lavori o alla scadenza del titolo abilitativo.

   In ogni caso il loro posizionamento dovrà essere rispettoso delle norme del Codice Civile e dei diritti di terze persone interessate.

ART. VI. 33 MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI

1. In applicazione dell'art 18 bis della L.R. 20/2000 comma 2 e al principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, si rimanda all'Art. 7 commi 1 lett. f) e 2 della L.R. 15/2013.

ART. VI. 34 IMPALCATURE E PONTEGGI

1. Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ad concessione di occupazione di suolo pubblico nei modi e nei termini previsti dal vigente "Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

2. La durata dell' occupazione non potrà essere superiore a quella del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi.

3. Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di m.2,30 dal suolo.

4. Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale portante, possono essere concessionate per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.

5. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere che si protraggano per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.

6. Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza del Sindaco o del Dirigente (nei limiti delle rispettive competenze istituzionali) fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.

7. L'ordinanza del Sindaco o del Dirigente di rimozione dello stato di pericolo costituisce concessione all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso.

ART. VI. 35 MOSTRE E DEPOSITI ALL'APERTO

1. Le mostre all'aperto e i depositi all'aperto di materiali edili o vari e depositi di materiali ferrosi risultanti dalla demolizione di automezzi, non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante.

2. Tali depositi e mostre dovranno pertanto essere recintati con siepi vive o con recinzioni preferibilmente cieche, tali da schermare il più possibile la vista dei cumuli e dell' accatastamento dei materiali, dai luoghi di pubblico accesso.

3. I cumuli di materiali posti a ridosso delle recinzioni con luoghi pubblici, non potranno superare l'altezza della recinzione.

4. I depositi di auto in disuso fuori dai centri urbani dovranno essere circondati da siepi o da alberature, tali da schermare la vista dalle pubbliche vie.

5. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario e di altri regolamenti di Polizia Urbana. Le istanze dovranno essere documentate, così come previsto dal presente RUE.

ART. VI. 36 IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI (ANTENNE RADIO-TELEVISIVE E PANNELLI SOLARI, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, ECC.)

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le radioantenne della telefonia cellulare.

2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici.

4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente debbono essere possibilmente unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno delle pareti dell'edificio. Quando i cavi debbono essere collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti.

   Sono vietati i cavi volanti.

6. Potranno essere installati collettori solari e pannelli fotovoltaici:

   a) sulla copertura dell'edificio solamente se posizionati a raso della falda;

b) nell'ambito della corte di pertinenza solamente se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive;

c) fuori dai casi di cui sopra, l'installazione sarà consentita salvo parere della C.Q. nei casi previsti dall'Art. 6 della LR 15/2013 e s.m.i.

7. I motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti posteriori dell'edificio, e quindi non direttamente prospettanti la pubblica via o zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.

ART. VI. 37 REQUISITI ESSENZIALI DELLE PAVIMENTAZIONI SUL SUOLO

1. Gli interventi che hanno per oggetto le pavimentazioni stradali devono essere realizzati sulla base di progetti specifici, nel rispetto degli atti di pianificazione comunale e del RUE.

2. La scelta dei materiali e le soluzioni tecniche debbono rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti, con particolare riguardo alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Per interventi di particolare rilievo, sentita la competente Soprintendenza potranno essere richiesti preliminari sondaggi a fini archeologici. Degli eventuali ritrovamenti deve essere data immediata comunicazione all'Unione ed alla Soprintendenza per i provvedimenti di competenza.

ART. VI. 38 SAGRATI E AREE SPECIALI

1. I sagrati delle chiese, che allo stato attuale possono presentare una situazione di degrado od una destinazione architettonicamente incongrua, dovranno essere risistemati sulla base di appositi progetti.

2. Gli interventi su aree speciali (piazze, slarghi, porticati, gallerie) dovranno essere sottoposte a specifici progetti di sistemazione nel rispetto degli atti di pianificazione comunale e delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.

ART. VI. 39 ILLUMINAZIONE ESTERNA – CRITERI GENERALI

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione. Tali impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza CEI, della L.R. 19/2003 sull'inquinamento luminoso e della relativa direttiva applicativa approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 1732 del 12/11/2015 recante: "*Terza direttiva per l'applicazione dell'Art. 2 della legge regionale n.19/2003 recante Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico*".

2. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscono il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso.

3. La progettazione anche preliminare dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.

4. La progettazione esecutiva deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.

5. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.

6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono

essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m.5,10. Sui percorsi perdonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.

7. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.

8. Nella progettazione esecutiva di nuovi impianti ovvero la modifica di quelli esistenti deve essere prodotta la documentazione di cui all'Art. 9 della Delibera di Giunta Regionale n. 1732 del 12/11/2015.

9. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui alla D.G.R. n. 1732 del 12/11/2015.

10. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei, per i quali, l'impresa installatrice deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'Art.5 comma 2 della D.G.R. n. 1732 del 12/11/2015, e precisamente per:

    a) gli impianti di cui all'Art. 7 della alla D.G.R. n. 1732 del 12/11/2015;

    b) la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;

    c) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine, per un numero non superiore a tre vetrine;

    d) le installazioni temporanee per l'illuminazione dei cantieri.

11. Gli allegati ai PUA devono fornire sufficienti indicazioni delle opere di pubblica illuminazione previste, fermo restando che la valutazione di compatibilità prevista dalle disposizioni vigenti, verrà espressa sul solo progetto esecutivo.

ART. VI. 40 ELEMENTI DI COMFORT URBANO

1. L'Unione potrà predisporre il Piano dell'Arredo Urbano, in mancanza di tale piano, gli interventi di arredo, avanzati tanto dall'Unione che dai privati nell'ambito dei PUA, sono tenuti a produrre un sistema di elementi coerenti fra di loro come forma.

2. Il sistema degli elementi seriali normalizzati è costituito dalla aggregazione dei diversi elementi:

    a) stelo strutturale polifunzionale di sviluppo per le aggregazioni dei diversi elementi, da usare nelle varie altezze;
    b) bacheche e vetrinette;
    c) supporto per la cartellonistica;
    d) supporto per fermate automezzi pubblici;
    e) supporto per la toponomastica e la segnaletica verticale;
    f) supporto a stelo o mensola per illuminazione pubblica;
    g) panchine e sedute in genere;
    h) fioriere;
    i) rastrelliere portabiciclette;
    j) cestini portarifiuti;
    k) transenne di delimitazione;
    l) pensiline per zone di sosta protette, fermate automezzi pubblici, percorsi coperti e strutture espositive temporanee;
    m) cabine telefoniche;
    n) servizi igienici pubblici;
    o) fontanelle;
    p) raccoglitori di rifiuti.

<u>Caratteristiche costruttive</u>.
Gli oggetti di cui al punto precedente devono essere realizzati sulla base e nel rispetto delle norme DIN relative alle caratteristiche costruttive e di resistenza dei materiali usati per la produzione dei singoli elementi dell'intero sistema compositivo. Gli elementi devono, inoltre, rispondere ai requisiti tecnici indicati ed alle norme che regolano la loro sistemazione e localizzazione sullo spazio pubblico.

Modi e forme di composizione.
Ogni elemento di composizione potrà essere ubicato sia in forma singola, con apposito supporto costituito dall'elemento di sostegno, di altezza adeguata, sia in forma aggregata, utilizzando un supporto normalizzato idoneo ad aggregare diversi elementi.
Il sistema compositivo è finalizzato ad integrare gli oggetti e ad inserirli ordinatamente nel contesto urbano mediante l'accorpamento di più elementi (ad esempio: accorpamento della palina fermata del bus con il cestino ed il corpo illuminante, pensilina con panchina e segnali toponomastici ecc.).

Modalità di ubicazione.
La sistemazione degli oggetti deve avvenire secondo progetti planimetrici sulla base di un esame generale e attraverso lo studio specifico del centro interessato.
Nel progetto dovranno essere evidenziati i percorsi pubblici, gli elementi architettonici ed ambientali di particolare valore, eventuali visuali prospettiche di particolare pregio, le relazioni spaziali e funzionali caratteristiche delle singole aree.

– PARTE SETTIMA –
REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO VII. I – DEFINIZIONI E CONTENUTI

ART. VII. 1 PRESCRIZIONI TECNICHE – REQUISITI COGENTI E VOLONTARI

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere ai requisiti tecnici previsti dall'atto di coordinamento regionale DAL 994/2014 e s.m.i..
2. I requisiti cogenti e volontari risultano abrogati ai sensi dell'Art. 59 della LR 15/2013. Rimangono vigenti i requisiti cogenti RC 6.1.1 e 6.1.2. solamente per quanto attiene i livelli di prestazione premiante.

ART. VII. 2 CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI

Omissis

ART. VII. 3 CONTENUTI DEI REQUISITI VOLONTARI

Omissis

ART. VII. 4 LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI

Omissis

ART. VII. 5 APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

Omissis

ART. VII. 6 REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE

Omissis

– PARTE OTTAVA –
DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO VIII. I – SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. VIII. 1 TOLLERANZE

1. Si rimanda all'Art. 19 bis della L.R. 21/10/2004, n. 23 e s.m.i.

ART. VIII. 2 (*OMISSIS*)

ART. VIII. 3 SANZIONI

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

ART. VIII. 4 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della Modulistica Edilizia Unificata predisposta dalla Regione e della modulistica dell'Unione pubblicata sul sito istituzionale.