



REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI ROLO

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Piano redatto in forma associata tra i comuni di Fabbrico e Rolo

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n.10 del 27.02.2003

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n.51 del 18.12.2003

Approvate modifiche con delibera di Consiglio Comunale n.74 del 28.11.2008

Approvate modifiche con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 27.02.2013

Il Sindaco

Vanna Scaltriti

L'Assessore all'urbanistica

Lanfranco Cucchiarini

I Progettisti

Architetti Mario Casarini e Gianluca Marani

NORME TECNICHE

RUE 1

Indice Titoli:

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO II° - SISTEMA AMBIENTALE

TITOLO III° - SISTEMA INSEDIATIVO

TITOLO IV° - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

TITOLO V° - TERRITORIO RURALE

TITOLO VI° - DEFINIZIONI E PARAMETRI

TITOLO VII° - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

TITOLO VIII° - NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

TITOLO IX° - NORME TECNICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI

TITOLO X° - NORME FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. I.1 Contenuti del Regolamento Urbanistico - Edilizio del Comune di Rolo.....	6
Art. I.2 Campo d'applicazione del RUE.....	6
Art. I.3 Modalità attuative degli interventi edilizi disciplinati dal RUE.....	6
Art. I.4 Validità delle norme contenute nel RUE.....	6
Art. I.5 Elaborati costitutivi del RUE.....	7
Art. I.6 Disposizioni generali per tutti gli interventi diretti di competenza del RUE.....	7
TITOLO II° SISTEMA AMBIENTALE	12
CAPO I VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....	12
Art. II.1 Zone di tutela dei caratteri ambientali d'invasi e corsi d'acqua.....	12
Art. II.2 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua.....	13
Art. II.3 Dossi di pianura.....	13
Art. II.4 Zone d'interesse storico-testimoniale interessate da bonifiche storiche di pianura.....	13
Art. II.5 Aree di riequilibrio ecologico e/o di compensazione ambientale.....	13
Art. II.6 Sistemi vegetazionali d'interesse ecologico ambientale.....	14
Art. II.7 Direttrici di sviluppo e completamento della rete ecologica.....	14
Art. II.8 Aree a difficoltoso drenaggio.....	14
Art. II.9 Limite di tutela delle acque pubbliche.....	14
TITOLO III° SISTEMA INSEDIATIVO	15
CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....	15
Art. III.1 Individuazione delle componenti del sistema insediativo storico.....	15
Art. III.2 Definizioni specifiche per il Sistema Insediativo Storico.....	15
Art. III.3 Destinazioni d'uso degli edifici del Sistema Insediativo Storico.....	16
Art. III.4 Categorie d'intervento degli edifici del Sistema Insediativo Storico e degli altri edifici del centro storico.....	16
Art. III.5 Norme generali per gli interventi diretti sugli edifici del Sistema Insediativo Storico:.....	17
Art. III.6 Norme generali per gli interventi diretti sugli altri elementi del Sistema Insediativo Storico:.....	18
Art. III.7 Edifici di pregio storico-architettonico.....	19
Art. III.8 Edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale posti nel perimetro del territorio urbanizzato.....	19
Art. III.9 Insediamenti rurali con presenza d'edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale.....	19
Art. III.10 Aree storiche a parco o giardino e aree libere di valore storico.....	20
Art. III.11 Strade storiche.....	20
Art. III.12 Elementi puntuali, quali edicole, maestà, ecc., d'interesse storico, culturale o testimoniale.....	20
Art. III.13 Aree di tutela d'insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale.....	21
Art. III.14 Altri edifici compresi nel perimetro del centro storico.....	21
Art. III.15 Aree libere comprese nel perimetro del centro storico.....	21
CAPO II TERRITORIO URBANO - AMBITI URBANI CONSOLIDATI.....	22
Art. III.16 Raccordo con gli obiettivi e le politiche previste dal PSC.....	22
Art. III.17 Modalità d'attuazione degli interventi edilizi negli ambiti urbani consolidati.....	23
Art. III.18 Normativa funzionale.....	23
Art. III.19 Norme generali a favore del riuso degli edifici esistenti negli ambiti urbani consolidati.....	24
Art. III.20 Categorie d'intervento edilizio negli ambiti urbani consolidati.....	24
Art. III.21 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C1.....	24
Art. III.22 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C2.....	26
Art. III.23 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C3.....	28
Art. III.24 Interventi nelle aree di tutela del sistema del verde privato di tipo C4.....	28
Art. III.25 Insediamenti specializzati per attività compatibili con la residenza di tipo C5.....	29
NUOVA COSTRUZIONE:.....	31
CAPO III AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	32
Art. III.26 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti di rilievo comunale D-1 (L.R.A-13).....	32
Art. III.27 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Zona industriale Intercomunale Fabbrico-Rolo). Zona D/2.....	33
TITOLO IV° SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	36
Art. IV.1 Definizione del Sistema delle Dotazioni Territoriali.....	36
CAPO I SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	36
Art. IV.2 Infrastrutture per la mobilità e fasce di rispetto stradale.....	36
Art. IV.3 Impianti per la distribuzione di carburante.....	37
CAPO II INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	38

Art. IV.4	Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati in relazione alle funzioni.	38
Art. IV.5	Attrezzature tecnologiche.....	40
Art. IV.6	Rispetto d'infrastrutture a rete o puntuali quali: metanodotti, elettrodotti, viabilità di primaria importanza e cimiteri.....	40
CAPO III	ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	41
Art. IV.7	Attrezzature e spazi collettivi di livello strutturale.....	41
Art. IV.8	Attrezzature e spazi collettivi d'ambito.	41
TITOLO V°	TERRITORIO RURALE	42
CAPO I	IL TERRITORIO RURALE	42
Art. V.1	Classificazione del Territorio Rurale	42
Art. V.2	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	43
Art. V.3	Ambiti di trasformazione periurbani.....	43
Art. V.4	Interventi ammessi nel Territorio Rurale	43
Art. V.5	Strumenti d'attuazione.....	44
Art. V.6	DEFINIZIONI.....	44
Art. V.7	Destinazioni d'uso degli edifici e utilizzazioni compatibili nelle aree agricole.	45
Art. V.8	Soggetti attuatori	47
Art. V.9	Edifici riconoscibili tipologicamente.....	48
Art. V.10	Riferimento tipologico.....	48
CAPO II	I PARAMETRI DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEGLI AMBITI RURALI	49
Art. V.11	Norme generali riguardanti gli interventi edilizi negli ambiti rurali.	49
Art. V.12	Unità Minime Aziendali ed Unità d'Intervento Urbanistico	53
Art. V.13	Definizione di Caso d'Intervento.....	54
Art. V.14	Caso di Intervento "1": Insediamenti Rurali comprendenti edifici con piena presenza di tipologia di tipo "A", "B", "C"	56
Art. V.15	Caso di Intervento "2": Insediamenti Rurali comprendenti edifici con presenza parziale di tipologia di tipo "A", "B", "C"	64
Art. V.16	Caso di Intervento "3": Insediamenti Rurali comprendenti edifici senza presenza di tipologia	67
Art. V.17	Caso di Intervento "4": Fondazione di nuovo Insediamento Rurale su Unità Aziendali inedificate.	69
Art. V.18	Caso d'intervento "5" Ripristino tipologico di singoli edifici un tempo riconoscibili. (D/R).....	70
CAPO III	ALLEVAMENTI, STRUTTURE SPECIALIZZATE, SERRE E INFRASTRUTTURE TECNICHE	71
Art. V.19	Gli allevamenti.....	71
Art. V.20	Classificazione degli allevamenti	72
Art. V.21	Ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli di qualsiasi tipo.....	73
Art. V.22	Nuova costruzione di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli.	73
Art. V.23	Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento d'annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli.	74
Art. V.24	Norme generali per tutti gli annessi agricoli di nuova costruzione o ampliamento adibiti ad allevamenti.....	75
Art. V.25	I caseifici.....	75
Art. V.26	I centri macchina esistenti.....	77
Art. V.27	Le serre	77
Art. V.28	Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo.....	78
Art. V.29	Attrezzature a raso per attività sportive e ricreative: laghetti per la pesca sportiva e maneggi scoperti.....	79
Art. V.30	Le strutture specializzate: aziende esistenti atte alla lavorazione dei prodotti vitivinicoli.	79
CAPO IV	L'ABACO DEI MODELLI TIPOLOGICI E DEI PARTICOLARI COSTRUTTIVI	81
Art. V.31	I modelli tipologici di analisi	81
Art. V.32	I modelli tipologici di riferimento progettuale per il riuso del volume esistente	89
Art. V.33	I modelli tipologici di riferimento progettuale per l'ampliamento del volume esistente	92
Art. V.34	I modelli planimetrici di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione.....	94
Art. V.35	L'abaco dei particolari costruttivi di riferimento progettuale	99
CAPO V	CATALOGO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI E RELATIVI CASI DI INTERVENTO.	104
TITOLO VI°	DEFINIZIONI E PARAMETRI	108
CAPO I	PARAMETRI EDILIZI.....	108
CAPO II	PARAMETRI URBANISTICI	112
CAPO III	PARAMETRI ECOLOGICI.....	113
CAPO IV	PARAMETRI DI MISURA DELLA DIMENSIONE URBANA	113

CAPO V FUNZIONI ED USI DEL TERRITORIO.....	115
Art. VI.1 Criteri generali relativi agli usi e funzioni del territorio.....	115
Art. VI.2 Funzione abitativa.....	116
Art. VI.3 Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili.....	116
Art. VI.4 Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili.....	119
Art. VI.5 Funzioni agricole.....	120
Art. VI.6 Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo.....	122
Art. VI.7 Casi particolari e mutamento di destinazione d'uso.....	122
CAPO VI DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	124
TITOLO VII° COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	129
Art. VII.1 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.....	129
Art. VII.2 Composizione e nomina.....	129
Art. VII.3 Funzionamento.....	129
TITOLO VIII° NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE.....	131
Art. VIII.1 Titoli abilitativi.....	131
Art. VIII.2 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività.....	131
Art. VIII.3 Elaborati progettuali da allegare alla denuncia di inizio attività e al permesso di costruire... ..	132
Art. VIII.4 Informazione sulle opere in corso di realizzazione.....	132
Art. VIII.5 Controllo sulle opere eseguite o in corso di esecuzione.....	133
Art. VIII.6 Valutazione preventiva degli interventi, contenuti della relazione.....	133
Art. VIII.7 Controlli per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	133
Art. VIII.8 Procedimento di formazione e approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa privata, art. 35 L.R. 20/2000.....	134
TITOLO IX° NORME TECNICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI.....	134
CAPO I OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO E AMBIENTALE.....	134
Art. IX.1 Materiali, caratteristiche costruttive e modalità esecutive delle opere di urbanizzazione e di arredo urbano e ambientale.....	134
Art. IX.2 Strade.....	134
Art. IX.3 Parcheggi.....	135
Art. IX.4 Percorsi pedonali.....	136
Art. IX.5 Percorsi ciclabili.....	136
Art. IX.6 Passi carrai e rampe.....	136
Art. IX.7 Elementi aggettanti e tende mobili.....	137
Art. IX.8 Recinzioni.....	137
Art. IX.9 Chioschi, gazzebi, manufatti prefabbricati, pergolati, cassette in legno e arredi da giardino.....	138
Art. IX.10 Segnaletica, insegne, indicatori, cartelli pubblicitari.....	139
Art. IX.11 Tabelle e numeri civici.....	140
Art. IX.12 Elementi e materiali di finitura superficiale esterna.....	140
Art. IX.13 Antenne radio televisive.....	140
Art. IX.14 Discarica e deposito di materiali.....	141
Art. IX.15 Tutela delle alberature e degli impianti vegetazionali di pregio.....	141
Art. IX.16 Obbligo di assicurare condizioni di sicurezza pubblica, igiene pubblica e decoro ambientale di aree ed edifici.....	142
CAPO II REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE.....	143
Art. IX.17 Requisiti tecnici delle opere edilizie.....	143
TITOLO X° NORME FINALI E TRANSITORIE.....	144
Art. X.1 Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.....	144
Art. X.2 Salvaguardia.....	144
Art. X.3 Interventi edilizi sottoposti a specifica convenzione.....	144

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. I.1 Contenuti del Regolamento Urbanistico - Edilizio del Comune di Rolo.

Il presente Regolamento Urbanistico -Edilizio del Comune di Rolo è redatto ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000.

In particolare detto Regolamento, da ora in poi definito RUE, contiene:

- a- la disciplina generale delle tipologie edilizie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione e delle destinazioni d'uso;
- b- le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica, funzionale e di conservazione delle opere edilizie;
- c- le norme igieniche di interesse edilizio, rimandando per quanto non qui contenuto al Regolamento di Igiene Comunale e a specifiche norme vigenti sovraordinate;
- d- la disciplina degli elementi architettonici ed urbanistici degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano il territorio comunale;
- e- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- f- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- g- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Art. I.2 Campo d'applicazione del RUE.

Le norme contenute nel RUE, in conformità alle politiche e agli obiettivi del Piano Strutturale Comunale (PSC), trovano applicazione:

- 1- per le trasformazioni edilizie negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- 2- per gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia del centro storico sia degli ambiti da riqualificare;
- 3- per gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti;
- 4- per gli interventi di recupero e nuova costruzione previsti negli ambiti rurali.

Art. I.3 Modalità attuative degli interventi edilizi disciplinati dal RUE.

Gli interventi edilizi di cui all'art. precedente non sono soggetti al Piano Operativo Comunale (POC), attuandosi mediante intervento diretto o piani attuativi che il PSC esclude esplicitamente dalla programmazione del POC.

Art. I.4 Validità delle norme contenute nel RUE.

Le presenti norme trovano validità nel campo d'applicazione delle stesse con le seguenti precisazioni:

- 1- il RUE attua le politiche e gli obiettivi del PSC, può articularle e meglio specificarle ma non può alterarne i contenuti strutturali, pertanto, in caso di contrasto fra i due strumenti, prevalgono i contenuti del PSC ed il RUE dovrà a questi adeguarsi;
- 2- eventuali norme specifiche riguardanti gli edifici presenti negli ambiti di riqualificazione e negli ambiti di trasformazione, contenute nel PSC o nel POC, prevalgono sulle disposizioni del RUE;
- 3- le norme del RUE si conformano ad analoghe normative sovraordinate stabilite da Leggi e Regolamenti statali, regionali o provinciali, in caso di contrasto prevalgono queste rispetto alle norme di RUE;
- 4- le norme contenute nel RUE devono trovare coordinamento con gli altri regolamenti comunali quali il Regolamento Edilizio ed il Regolamento d'Igiene, in caso di contrasto prevale l'ultima norma approvata in ordine di tempo e lo strumento in contrasto dovrà essere adeguato.

Art. I.5 Elaborati costitutivi del RUE.

Il Rue è formato:

RUE 1 costituito dal presente testo normativo;

ALLEGATO 1 requisiti tecnici delle opere edilizie;

RUE 2 cartografia in scala 1: 5.000 che, con riguardo a tutto il territorio comunale, individua:

- l'articolazione degli ambiti urbani consolidati, così come individuati dal PSC;
- gli edifici di interesse storico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale;
- gli insediamenti agricoli presenti nel territorio rurale.

Questi elementi sono parte costitutiva del RUE e possono essere variati con le procedure previste dalla legislazione vigente.

RUE 3, cartografia in scala 1:1.000 che, con riguardo al perimetro del centro storico, individua:

- gli edifici di interesse storico, culturale testimoniale presenti nel centro storico da sottoporre a categorie d'intervento conservativo diverse dal restauro scientifico o conservativo;
- gli edifici privi di elementi di interesse architettonico, storico, culturale e testimoniale ma tuttavia compatibili con la zona storica da sottoporre a categorie d'intervento della ristrutturazione edilizia o urbanistica;
- gli edifici privi di elementi di interesse architettonico, storico, culturale e testimoniale non compatibili con la zona storica da sottoporre a categorie d'intervento di demolizione semplice o di demolizione e ricostruzione;
- il perimetro delle unità minime di intervento.

Questi elementi sono parte costitutiva del RUE e possono essere variati con le procedure previste dalla legislazione vigente.

Per maggiore chiarezza di rappresentazione la tavola RUE 3 riporta pure gli edifici sottoposti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo già individuati dalla tav. 3 del PSC, detta individuazione, che fa parte delle competenze del PSC, è modificabile solo tramite le procedure di modifica del PSC.

Nel caso le tavole del RUE riportino previsioni strutturali contenute nel PSC, queste sono esclusivamente rappresentate per maggior chiarezza dell'elaborato stesso, ma non essendo specifico oggetto del RUE non potranno da questo essere modificate; eventuali modifiche a queste previsioni strategiche dovranno essere attuate con le procedure previste dalla vigente legislazione in merito alle varianti del PSC.

Art. I.6 Disposizioni generali per tutti gli interventi diretti di competenza del RUE.

Attività edilizia libera: nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente i seguenti interventi edilizi per i quali il cittadino nulla deve richiedere all'autorità comunale.

- 1- Interventi di manutenzione ordinaria;
- 2- Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche qualora:
 - non interessino immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del DLgs 29/10/1999, n° 490;
 - non interessino immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC;
 - non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- 3- Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al territorio urbanizzato.

Attività edilizia condizionata: tutti gli interventi edilizi diretti, con l'esclusione di quelli compresi nell'attività edilizia libera, sono oggetto di richiesta d'atto amministrativo che abilita il richiedente all'esecuzione degli stessi o, se consentito dalla vigente legislazione, alla notifica dell'inizio della loro esecuzione.

Le procedure per la richiesta ed il rilascio del titolo abilitativo, sono stabilite dalla vigente legislazione nazionale e regionale che il RUE recepisce integralmente.

Qualunque modifica dovesse intervenire a dette procedure, è recepita dal presente RUE a far data dall'entrata in vigore dell'atto che la introduce nell'ordinamento statale o regionale. E' facoltà dell'Amministrazione comunale specificare e adattare dette normative al contesto locale senza ovviamente porsi in contrasto con queste.

Attività edilizia in aree parzialmente pianificate: negli ambiti del territorio assoggettati al Piano Operativo Comunale, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti:

- gli interventi compresi nell'Attività edilizia libera;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti:
 - a) la manutenzione straordinaria;
 - b) il restauro scientifico;
 - c) il restauro e risanamento conservativo;
 - d) la ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse;
 - e) la ristrutturazione di interi edifici o complessi immobiliari;
 - f) la demolizione senza ricostruzione .

Detti interventi si attuano, fatto salvo il titolo abilitativo, e se non in contrasto con specifiche previsioni di PSC contenute nelle schede d'ambito o con le successive previsioni del POC e dei PUA approvati.

Gli stessi interventi sono attuabili, negli ambiti pianificati attraverso il POC, che non abbia assunto il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo, a seguito della scadenza del termine d'efficacia del POC stesso, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità di legge.

Sono fatti salvi i limiti più restrittivi previsti eventualmente dal RUE.

Onerosità: in conformità al quadro legislativo nazionale e regionale tutti gli interventi edilizi diretti comportanti la trasformazione urbanistica, edilizia e funzionale del territorio comunale o dei suoi elementi costruiti, partecipano agli oneri relativi in quanto e se dovuti. Non sono soggetti a oneri i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, quando detti interventi non determinino aumento di carico urbanistico o di superficie utile, nonché tutti gli interventi per i quali la vigente legislazione prevede la gratuità.

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: tutti gli interventi edilizi diretti, ad esclusione di quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinati all'esistenza delle opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, come definite dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o ancora all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle trasformazioni edilizie in oggetto.

Per quanto attiene il territorio urbanizzato, come perimetrato nel PSC, l'Amministrazione Comunale dà atto dell'esistenza di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, riservandosi comunque di richiedere, in relazione all'intervento edilizio o a sue specifiche funzioni, il potenziamento o l'adeguamento di dette opere necessarie all'intervento stesso.

Per quanto attiene gli interventi diretti consentiti negli ambiti agricoli del territorio comunale non dotati di alcune delle infrastrutture suddette è richiesto, al fine dell'attuazione dell'intervento, che siano presenti almeno le seguenti infrastrutture:

- le strade, anche vicinali, consortili o interpoderali ma di cui sia garantita la pubblica fruizione;
- gli spazi di sosta e parcheggio in relazione all'attività svolta come previsto dal presente regolamento;
- le fognature o in alternativa gli impianti di depurazione o altri sistemi di raccolta e smaltimento degli scarichi previsti dal presente Regolamento;

- il sistema di distribuzione e approvvigionamento dell'acqua corrente e dell'acqua destinata ad usi alimentari, o idonei sistemi alternativi che possano garantire la salubrità delle acque destinate ad usi alimentari;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e/o forza motrice o in alternativa di idonei sistemi di autoproduzione della stessa quali pannelli a celle fotovoltaiche, fonti energetiche alternative o rinnovabili ecc.
- il sistema di telefonia fisso o la copertura del sistema di radiotelefonia cellulare.

Parcheggi pubblici: gli interventi diretti di nuova costruzione e gli interventi che aumentino il carico urbanistico preesistente, da attuare negli ambiti urbani consolidati, devono di norma reperire quote aggiuntive di parcheggi privati d'uso pubblico nelle quantità indicate o dalle specifiche norme d'ambito o dalla successiva tabella parcheggi. Nel caso d'interventi concernenti fabbricati esistenti o lotti di ridotte dimensioni o nel caso dell'effettiva impossibilità di reperire dette quote a parcheggio, l'Amministrazione Comunale può ammettere la monetizzazione o la realizzazione della quota a parcheggi dovuta in altri ambiti urbani indicati dall'Amministrazione stessa.

Parcheggi privati inerenti le costruzioni: gli interventi diretti di nuova costruzione, da attuare negli ambiti urbani consolidati, devono reperire spazi a parcheggio di pertinenza delle nuove costruzioni, nella misura stabilita dal successivo art. IV.4 e comunque in misura non inferiore ad un mq. ogni 10 mc. di costruzione, o all'interno dell'edificio o nelle aree di pertinenza dello stesso. Gli interventi di ristrutturazione con aumento di carico urbanistico, negli ambiti consolidati, devono reperire almeno un posto auto coperto o scoperto per ciascuna unità immobiliare dell'edificio ristrutturato.

Al fine di favorire il recupero di spazi residenziali negli edifici esistenti, è consentito per gli edifici mono o bifamiliari, recuperare gli spazi interni ad autorimesse per trasformarli in spazi residenziali alle seguenti condizioni:

- che i locali così ricavati abbiano tutti i requisiti igienico-sanitari ed edilizi per l'uso abitativo;
- che siano reperiti nell'area di pertinenza dell'edificio o all'interno dell'edificio posti auto realmente fruibili pari al numero delle unità immobiliari presenti nell'edificio ristrutturato.

Autorimesse di uso privato: gli interventi diretti di nuova costruzione devono prevedere la creazione all'interno del fabbricato di almeno un'autorimessa o posto auto coperto realmente fruibile per ciascuna unità immobiliare presente nel fabbricato.

Per le unità immobiliari superiori a mq. 60 di Su, dovranno essere reperiti due posti auto di cui almeno uno interno al fabbricato ed uno, eventualmente, nelle aree di pertinenza dello stesso.

Tutte le quote ad autorimesse d'uso privato potranno essere poste a deduzione della quantità prevista per i parcheggi privati inerenti le costruzioni.

Frazionamenti: negli ambiti urbani consolidati non è consentito porre in atto frazionamenti di lotti edificati che pongano l'edificio esistente in contrasto con gli indici e le norme del presente regolamento.

Autorimesse interrato: in tutto il territorio comunale è consentito ricavare autorimesse interrato o seminterrato a condizione che le stesse siano realizzate con sistemi costruttivi tali da garantirne la perfetta tenuta all'acqua di falda, non saranno infatti ammessi interventi di abbattimento della falda freatica mediante l'uso intensivo di pozzi di captazione. L'allontanamento delle acque meteoriche provenienti dalle rampe o spazi di aerazione a cielo aperto delle autorimesse interrato o seminterrato sarà consentito mediante l'utilizzo di pozzi drenanti di raccolta di dette acque muniti di pompa sommersa e di misuratore delle acque conferite alla pubblica fognatura, detti pozzi dovranno essere realizzati a perfetta tenuta rispetto alle acque di falda in modo da garantire che non avvenga nessun emungimento dalla falda stessa.

Incremento delle superfici interne ai volumi esistenti: nell'ambito degli interventi edilizi è in genere consentito ricavare una maggiore superficie utile o accessoria all'interno dei volumi esistenti, oltre il parametro di zona, nel rispetto comunque degli altri parametri urbanistici, edilizi ed igienico sanitari, o di assetto tipologico del fabbricato per quanto attiene gli interventi conservativi. Si consente pertanto di ricavare oltre il limite di zona, mediante la creazione di soppalchi o suddivisione con piani intermedi di grandi volumi, una superficie utile o accessoria già legittimata dalla volumetria esistente.

Tettoie, pensiline, serre, porticati ed altre strutture leggere in ampliamento degli edifici esistenti: per tutti gli edifici esistenti negli ambiti consolidati e non soggetti a categorie d'intervento conservative, è consentito costruire in aderenza al fabbricato esistente strutture leggere -di protezione dagli eventi atmosferici, o funzionali al risparmio energetico e/o a sistemi passivi di riscaldamento o raffrescamento degli ambienti- quali appunto tettoie, pensiline, serre e porticati alle seguenti condizioni:

- che la struttura così ricavata non si configuri come vano utile;
- che la stessa rispetti la distanza dai confini di proprietà e dalle strade pari ad un indice di visuale libera = a 0,5 dell'altezza della struttura stessa con un minimo di ml. 1,50;
- che non privi i locali retrostanti dei parametri di aerazione ed illuminazione previsti dal presente regolamento o dal regolamento edilizio o, nel caso sia antistante a finestre e porte finestre di vani adibiti a funzioni residenziali permanenti, sia priva di chiusure laterali o sia provvista di chiusure trasparenti ed apribili pari ad almeno tre volte la superficie della finestra o porta-finestra a servizio del retrostante vano;
- che la profondità della struttura di copertura, compreso l'eventuale oggetto di gronda, non sia superiore a ml. 2,5;
- che la superficie coperta della struttura non sia superiore a mq. 25;
- che le acque meteoriche raccolte dalla copertura siano convogliate in idonei sistemi di ritenuta quali vasche o pozzi per il successivo riutilizzo a scopo irriguo o per il rilancio ritardato nella rete fognaria pubblica, detti sistemi di ritenuta delle acque di prima pioggia dovranno essere dimensionati in modo tale da garantire la trattenuta della massima intensità di pioggia pari a 50 mm./h;
- che la struttura così ricavata sia consona dal punto formale, compositivo ed architettonico con l'edificio su cui si colloca e con il contesto ambientale.

Detti interventi si attuano in deroga ai parametri e agli indici di zona fatte salve le condizioni di cui sopra.

Rivestimenti degli edifici esistenti: per tutti gli edifici esistenti negli ambiti consolidati e non soggetti a categorie d'intervento conservative, è consentito eseguire rivestimenti parziali o totali al fine di migliorarne l'aspetto architettonico e/o il bilancio energetico del fabbricato stesso, mediante idonei sistemi di rivestimento a cappotto o similari, rivestimenti in mattoni ecc., lo spessore del rivestimento non potrà superare lo spessore complessivo di cm. 20, misurato dal filo esterno della parete originale al filo esterno della parete di rivestimento. L'incremento degli spessori delle murature potranno attuarsi in deroga a tutti gli indici e parametri di zona.

Edifici condonati: le strutture edilizie condonate in base alla leggi 47/85 e 726/94, sono soggette alla normativa specifica di zona e potranno essere oggetto di tutti gli interventi edilizi previsti nelle norme d'ambito, compresa la demolizione e ricostruzione in muratura al solo fine di rendere dette strutture meglio compatibili con l'intorno. Nel caso di demolizione e ricostruzione questa dovrà avvenire in genere con la medesima sagoma, ingombro, superficie o volume, sono comunque consentite lievi modifiche a detti parametri con il solo scopo di migliorare la qualità formale, compositiva e architettonica dell'edificio stesso, dette modifiche dovranno comunque rispettare i parametri edilizi di zona e non potranno incidere sui diritti di terzi confinanti aggravando eventuali situazioni non conformi sanate dal condono.

Progetti unitari: i proprietari di lotti confinanti possono presentare progetti unitari riguardanti l'insieme dei lotti di loro proprietà al fine di poter costruire in confine fra loro, ovvero a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte, o al fine di meglio sfruttare gli indici e i parametri urbanistici stabiliti dalle norme d'ambito. Nell'ambito di detti progetti è consentito lo sfruttamento complessivo degli indici anche su uno solo dei lotti a condizione che ciò risulti da atto notarile trascritto e registrato che individui per ciascun lotto la capacità edificatoria assegnata che non dovrà comunque superare la capacità massima dell'insieme dei lotti.

Il progetto unitario potrà essere attuato per successivi stralci attuativi sottoposti ciascuno a specifico provvedimento autorizzativo.

Detto progetto dovrà essere coerente con i caratteri formali e architettonici degli edifici esistenti e dovrà essere giustificato da un oggettivo miglioramento della situazione in essere e dal punto di vista tipologico e architettonico e dal punto di vista del soddisfacimento dei bisogni reali dei residenti.

Edifici da espropriare per la realizzazione d'infrastrutture e opere pubbliche: per gli edifici da espropriare per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche si applicano le norme di cui alla L.R. 38/98.

Capo I Vincoli di natura ambientale e paesaggistica.

In conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale, il RUE recepisce i vincoli relativi alle trasformazioni urbanistiche-edilizie imposti dalla normativa di PSC, limitandosi a specificare quali siano gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla zona di tutela o le caratteristiche generali e costruttive delle attrezzature ammesse nella zona.

Art. II.1 Zone di tutela dei caratteri ambientali d'invasi e corsi d'acqua.

1- Il PSC suddivide le zone di tutela dei caratteri ambientali d'invasi e corsi d'acqua in due sottozone ossia:

- a) zone di tutela assoluta
- b) zone di tutela ordinaria.

2- Nelle zone di tutela assoluta il PSC ammette esclusivamente:

- a. l'utilizzazione agricola del suolo, compresa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 mt;
- b. la realizzazione d'infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni d'opere di difesa idraulica e simili, nonché l'attività d'esercizio e di manutenzione delle stesse;
- c. la pubblica fruizione delle aree a fini ricreativo-escursionistici e naturalistici, anche attraverso la realizzazione degli interventi di ricostruzione e riqualificazione degli apparati vegetazionali e forestali;

In merito alla costruzione di strade poderali ed interpoderali il presente regolamento richiede che le stesse siano realizzate con eventuale massicciata in ghiaia lavata o spaccata e/o con materiali edili di recupero (riciclato) esenti da materiali tossici e nocivi, dette strade non potranno essere asfaltate ma dovranno unicamente essere inghiaiate o costipate con stabilizzato o polvere di frantoio. L'esecuzione di dette strade non potrà alterare il regolare scolo o deflusso delle acque, si dovranno prevedere pertanto i necessari attraversamenti per garantire il normale deflusso delle acque di superficie, in alternativa è consentito ricavare nuovi fossi a lato delle strade suddette, che abbiano regolare recapito in corsi d'acqua superficiali esistenti, previo assenso dell'ente gestore del corso d'acqua stesso. Eventuali manufatti a servizio della nuova strada dovranno essere realizzati nel modo meno invasivo e possibilmente con materiali tradizionali, non sono ammessi parapetti pieni in calcestruzzo.

In merito alla realizzazione d'infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo ecc., si richiede che le stesse abbiano il minor impatto possibile e che siano eventualmente accompagnate da interventi di mitigazione ambientale delle opere stesse.

Nelle aree individuate dal PSC come "zone a tutela assoluta" non esistono edifici privati; il RUE, considerati i caratteri di tutela assoluta della zona, non ammette nessuna nuova costruzione se non quelle legate alle opere di bonifica e difesa del suolo già ammesse dal PSC.

3- Nelle zone di tutela ordinaria sono ammesse le infrastrutture ed attrezzature previste dall'art. II.1 del PSC,

4- Nelle zone di tutela ordinaria sono comunque consentite, nel rispetto dei caratteri storico-ambientali paesaggistici della zona, e nel rispetto delle disposizioni del presente regolamento inerenti gli ambiti rurali le seguenti opere:

- gli interventi di recupero e riuso sui manufatti edilizi esistenti mediante le categorie d'intervento previste dalle norme per l'ambito rurale in cui ricade l'insediamento rurale;
- la realizzazione di strade poderali o interpoderali eseguite con le modalità costruttive previste per le zone di tutela assoluta;
- la nuova costruzione di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione agricola del fondo, solo se previste dalle norme per l'ambito rurale in cui ricade l'insediamento rurale;

- la nuova costruzione di edifici ad uso residenziale esclusivamente ad uso di imprenditori agricoli a titolo principale se previsto dalle norme per l'ambito rurale in cui ricade l'insediamento rurale;
- la nuova costruzione di annessi agricoli per le attività di allevamento zootecnico di tipo familiare ed aziendale;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, con le medesime prescrizioni previste per le zone di tutela assoluta;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili,
- opere di rinaturalizzazione delle aree che prevedano la dismissione dell' ordinaria attività di coltivazione agricola, consistenti in piantumazioni arboree e/o arbustive non finalizzate alla produzione agricola e/o creazione di zone vallive.

Le opere di cui sopra, non devono avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

Art. II.2 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua.

Il PSC individua gli invasi ed alvei dei bacini e dei corsi d'acqua il cui valore storico, ambientale, paesistico e idraulico-territoriale rivesta valore di carattere comunale e/o provinciale.

In tali aree sono consentite tutte le attività ed opere previste dall'art. II.2 del PSC.

Art. II.3 Dossi di pianura.

Il PSC individua i dossi di pianura il cui valore storico, ambientale, paesistico e idraulico-territoriale rivesta valore di carattere comunale e/o provinciale.

In tali aree sono consentite tutte le attività ed opere previste dal corrispondente articolo II.3 del PSC, il presente regolamento prescrive inoltre che le nuove edificazioni eventualmente consentite negli ambiti rurali avvengano all'esterno di dette aree.

Sono consentiti tutti gli interventi di recupero e riuso degli edifici

Art. II.4 Zone d'interesse storico-testimoniale interessate da bonifiche storiche di pianura.

Il PSC individua le aree agricole interessate da bonifiche storiche di pianura come le zone più significative a livello storico testimoniale su cui dettare specifiche disposizioni.

In tali aree sono consentite tutte le attività ed opere previste dal corrispondente articolo II.4 del PSC.

Art. II.5 Aree di riequilibrio ecologico e/o di compensazione ambientale.

Il PSC individua le aree agricole di riequilibrio ecologico e/o di compensazione ambientale, dette aree hanno la finalità di incrementare le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio attraverso la rinaturalizzazione delle aree stesse.

In tali aree sono consentite tutte le attività ed opere previste dal corrispondente articolo II.5 del PSC.

Eventuali nuove costruzioni al servizio della pubblica fruizione delle aree stesse dovranno essere realizzate con forme e materiali della tradizione costruttiva locale, non sono ammesse strutture prefabbricate in metallo e/o a pannelli prefabbricati in cemento, mentre sono consentite strutture in legno o miste in legno e mattoni. Dette costruzioni dovranno inserirsi dal punto di vista formale, compositivo e architettonico con il contesto in cui si collocano.

La realizzazione di specchi lacustri o paludosi è consentita rientrando questi fra gli interventi di rinaturalizzazione del territorio.

Art. II.6 Sistemi vegetazionali d'interesse ecologico ambientale.

Il PSC individua i sistemi vegetazionali d'interesse ecologico ambientale; per detti sistemi il RUE si conforma a quanto previsto dall'art. II.6 del PSC.

Art. II.7 Diretrici di sviluppo e completamento della rete ecologica.

Il PSC individua le direttrici di sviluppo e completamento della rete ecologica; per detti sistemi il RUE si conforma a quanto previsto dall'art. II.7 del PSC, con la precisazione che le nuove piantumazioni dovranno essere effettuate con l'uso di essenze arboree o arbustive autoctone come previsto dalle specifiche norme degli ambiti agricoli contenute nel presente regolamento.

Art. II.8 Aree a difficoltoso drenaggio.

Il PSC individua le aree del territorio comunale a difficoltoso drenaggio; per dette aree il RUE si attiene a quanto previsto dall'art. II.7 del PSC, senza ulteriori specificazioni.

Art. II.9 Limite di tutela delle acque pubbliche

Il RUE recepisce le disposizioni dell'art. II.9 del PSC in merito ai limiti di tutela delle acque pubbliche senza ulteriori specificazioni o disposizioni particolari.

Capo I SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. III.1 Individuazione delle componenti del sistema insediativo storico.

Il sistema insediativo storico del Comune di Rolo, definito dal PSC, comprende:

- Centro storico urbano che corrisponde alla parte di territorio comunale che prende a riferimento il nucleo urbano cittadino così come appare nella tavola d'impianto catastale del 1890 circa;
- Edifici d'interesse storico-architettonico da sottoporre a interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
- Edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale posti nel perimetro del territorio urbanizzato o da urbanizzare;
- Insediamenti rurali con presenza d'edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale;
- Aree storiche a parco o giardino e aree libere di valore storico-paesaggistico;
- Strade storiche;
- Elementi puntuali, quali edicole, maestà, ecc., di interesse storico, culturale o testimoniale.
- Aree di tutela d'insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale.

Tutti gli elementi del sistema storico soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo sono individuati nelle Tavole 2 e 3 del PSC, tutti gli altri elementi del sistema storico non sottoposti alle categorie d'intervento di cui sopra sono individuati nella cartografia del RUE.

Tutti gli interventi edilizi da operare sugli elementi del sistema insediativo storico si attuano di norma per intervento diretto, con l'esclusione delle zone sottoposte a "ristrutturazione urbanistica" in cui sarà necessario anteporre all'intervento diretto un Piano Urbanistico Attuativo.

Il Piano Operativo Comunale, a richiesta dei privati proprietari, o per motivati interessi di pubblica utilità, può inoltre individuare zone, comprendenti elementi del sistema storico, da attuare attraverso Piani Urbanistici Attuativi.

Art. III.2 Definizioni specifiche per il Sistema Insediativo Storico

Caratteristiche tipologiche: si sono intese le caratteristiche strutturali, distributive e compositive che consentono di ricondurre le diverse unità edilizie ad un unico tipo, nel quale tali caratteristiche si pongono come regole conformative.

Caratteristiche formali: si sono intese le qualità degli elementi e degli aspetti, essenzialmente compositivi, che consentono l'espressione di un giudizio di valore relativamente all'interesse architettonico, o anche semplicemente di testimonianza di culture materiali delle unità edilizie.

Superfetazione: ogni manufatto che, costituito in data posteriore all'organismo originale ed al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia. Le superfetazioni comprendono quindi quei manufatti a carattere precario, o comunque assimilabili a sovrapposizioni od aggiunte che occupano totalmente o parzialmente aree originariamente libere e che nell'esame storico-critico risultano prive di valore, intaccando l'integrità storica, figurativa e tipologica del fabbricato originario.

Unità minima d'intervento: i complessi costituiti da corpi di fabbrica e spazi liberi, individuati nella tavola di piano, comprendenti, in ragione della varietà tipologica, una o più unità edilizie. Per ogni intervento edilizio è prescritta di norma la presentazione di un progetto unitario cui farà riferimento un'unica concessione. Quando, per la presenza di più proprietà all'interno dell'unità minima d'intervento, o per la complessità della medesima, non sia possibile pervenire ad un'unica concessione, saranno consentiti interventi stralcio da considerarsi fasi di un intervento unitario.

Il livello minimo di tali interventi è riferito in questi casi alla suddivisione della proprietà o all'individuazione delle singole unità edilizie.

Art. III.3 Destinazioni d'uso degli edifici del Sistema Insediativo Storico

Le destinazioni d'uso consentite dal presente articolo dovranno rispettare le modalità previste dalla categoria d'intervento edilizio attribuita all'edificio, pertanto, sono ritenute compatibili tutte le utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da "forzare", le caratteristiche tipologiche dell'edificio e le modalità attuative dell'intervento.

L'Amministrazione Comunale potrà negare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto degli insediamenti edilizi facenti parte del Sistema Insediativo Storico, dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

Nel quadro della rivitalizzazione del centro storico, i locali utilizzati come residenza alla data di adozione della Variante specifica al PRG, ad eccezione di quelli posti al piano terra, rialzato e primo, sia occupati che non occupati, manterranno la destinazione residenziale.

Le destinazioni d'uso consentite per ogni unità edilizia del Sistema Insediativo storico, se attuabili nel rispetto di quanto stabilito nel comma 1° del presente articolo, sono di seguito specificate:

	USI PREVISTI :	USI REGOLATI
a.1	Abitazioni residenziali	1
a.2	Residenze collettive	1
b1.1	Direzionale diffuso	2
b1.2	Direzionale specializzato	2
b2.1	Commerciale di vicinato	2
b2.2	Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	2
b2.5	Commercio al dettaglio alimentare dimensione medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	2
b2.9	Pubblici esercizi.	2
b2.10	Commercio al dettaglio ambulante	
b3.1	Servizi per la persona inferiori a 300 mq.	2
b3.2	Servizi per la casa inferiori a 300 mq.	2
b3.3	Altri servizi privati inferiori a 300 mq.	2
b4.1	Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili	1
b4.2	Attrezzature sanitarie	1
b4.3	Residenze speciali	1
b4.4	Attrezzature culturali	1
b4.5	Istruzione superiore ed universitaria	1
b4.6	Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero	1
b4.7	Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale	1
b4.8	Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci	
b4.9	Parcheggi di uso pubblico in sede propria	
c1	artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale non superiori a 300 mq.	2
e1	alberghi e pensioni, come definite dall' Art. 6, L n. 217/1983	1
e2	motels, come definiti dall' Art. .6, L n. 217/1983	1

Legenda usi regolati:

1 - su tutti i piani delle unità edilizie del Sistema storico;

2 - solo PT, rialzato e primo delle unità edilizie del Sistema storico.

Art. III.4 Categorie d'intervento degli edifici del Sistema Insediativo Storico e degli altri edifici del centro storico.

La cartografia del RUE individua, per ciascun edificio facente parte del Sistema insediativo storico, nonché per gli altri edifici compresi nel perimetro del centro storico, la categoria d'intervento edilizio diretto cui sono sottoposti detti edifici, con la precisazione che le categorie d'intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria non sono individuate in quanto applicabili a tutti gli edifici esistenti. Dette categorie, con riferimento al paragrafo "Definizione degli interventi edilizi", sono così elencate:

- "interventi di manutenzione ordinaria";
- "interventi di manutenzione straordinaria";
- "interventi di restauro scientifico";
- "interventi di restauro e di risanamento conservativo";
- "interventi di ripristino tipologico";
- "interventi di ristrutturazione edilizia":
 - f.1) "interventi di ristrutturazione edilizia semplice
 - f.2) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale"
 - f.3) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri stilistici del '900":
 - f.4) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri rurali degli edifici":
- "interventi di ristrutturazione urbanistica",
- "interventi di demolizione",
- "recupero e risanamento delle aree libere",

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.L. 29/10/1999, n° 490 rimane ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del Decreto stesso che così recita:..." per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico, in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale."

Art. III.5 Norme generali per gli interventi diretti sugli edifici del Sistema Insediativo Storico:

Per tutti gli edifici compresi nel Sistema Insediativo Storico valgono le seguenti disposizioni generali:

Sui corpi edilizi recenti, edificati in ampliamento del fabbricato principale e non identificabili in modo univoco nella categoria della superfetazione, è possibile il recupero delle superfici esistenti in base ad un progetto architettonico che ridefinisca eventualmente il rapporto dimensionale con il lotto e comunque la configurazione prospettica, riferendo il nuovo assetto planivolumetrico alla relativa fase di variazione organica del tipo edilizio di appartenenza. Le destinazioni d'uso dovranno essere preferibilmente a servizi e pertinenza della residenza (autorimessa, cantina, ripostiglio).

E' ammesso il recupero dei sottotetti esistenti a scopi abitativi, a condizione che siano rispettate le norme edilizie ed igienico-sanitarie previste dalla normativa vigente in materia.

E' ammesso, alle medesime condizioni di cui sopra e sempre che ciò non sia in contrasto con i principi generali della categoria d'intervento del restauro e risanamento conservativo, o della ristrutturazione con vincolo parziale, ricavare un aumento di Superficie Utile o Complessiva (Su e Sc) dell'edificio tramite la creazione di soppalchi andatoie o passerelle ricavati all'interno dei volumi esistenti.

Negli immobili caratterizzati dalla presenza di giardini e parchi, l'abbattimento di alberature, l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo configurano comunque una modificazione allo stato dei luoghi avente rilevanza urbanistica e di conseguenza sono soggetti al regime giuridico dell'immobile cui sono pertinenza.

La sistemazione delle aree a parchi e giardini deve mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria a salvaguardia della tipologia di impianto.

Il vincolo operativo del restauro e risanamento conservativo, o della ristrutturazione con vincolo parziale, anche se esteso graficamente a tutto l'organismo architettonico, può essere articolato in rapporto alla presenza o meno di corpi principali, secondari, aggiunte, ecc. in relazione ad un'opportuna e motivata analisi storico-morfologica.

Gli interventi edilizi sugli edifici del Sistema Insediativo Storico dovranno svolgersi di norma per unità minime d'intervento individuate nella cartografia del RUE.

Detti perimetri potranno essere modificati in sede di redazione del progetto esecutivo in base a dettagliate analisi storico critiche che pongano in evidenza l'incongrua perimetrazione effettuata in sede di piano.

E' consentito inoltre l'intervento su singoli edifici o unità immobiliari facenti parte di una più ampia unità minima d'intervento qualora l'intervento stesso non riguardi parti comuni o condominiali e possa usufruire dei servizi tecnologici dell'edificio senza interazione alcuna con le altre unità immobiliari; in caso contrario a corredo del progetto dovrà essere presentato almeno il mosaico delle planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari facenti parte dell'unità minima d'intervento e l'assenso scritto di ciascun proprietario all'esecuzione delle opere.

Gli interventi sui prospetti o che riguardino parti comuni dovranno avere il carattere dell'unitarietà e riguardare tutte le proprietà interessate.

Per tutti gli interventi edilizi diretti di tipo conservativo o manutentivo, è richiesto il mantenimento ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi, interni ed esterni, caratterizzanti il tipo edilizio o la loro riproposizione se mancanti, in sintonia con il tipo edilizio stesso, in particolare è richiesto il mantenimento o la riproposizione dei seguenti elementi:

1. andamento delle falde di copertura e dei materiali originari del manto di copertura generalmente in cippi curvi o tegole in laterizio;
2. cornicioni e sporti di gronda;
3. gronde sagomate, pluviali, , mantovane e scossaline ecc.;
4. elementi decorativi quali cornici alle finestre e porte, balconi o elementi aggettanti, marcapiani, targhe, toponimi, decorazioni murarie, zoccolature, balaustre, parapetti ecc.;
5. elementi in ferro battuto quali parapetti, ringhiere, cancelli e cancellate, inferriate, ecc.;
6. elementi decorativi se esistenti quali decorazioni murarie, affreschi cornici ecc.;
7. finiture esterne ai paramenti murari quali intonaci, bugnature , sagramature, o tessiture murarie a vista;
8. tinteggiature o particolari finiture delle superfici murarie esterne;
9. elementi di chiusura quali telai interni ed esterni di finestre, porte-finestre, portoni e vetrine;
10. elementi di arredo dei giardini o dei parchi, quali percorsi pavimentati, esedre, fontane, gazebo ecc.
11. rapporti dimensionali delle aperture esterne.

I materiali e le tecniche applicative da usare per gli elementi esterni di cui sopra dovranno essere quelli della tradizione costruttiva locale, nel solo caso di edifici posti nella categoria della ristrutturazione semplice a seguito di specifiche e giustificate motivazioni progettuali, attinenti gli aspetti formali, compositivi e architettonici, sarà ammesso l'uso di materiali e tecniche diverse, col solo scopo di valorizzare l'edificio oggetto d'intervento e il contesto in cui si colloca.

Agli stessi criteri di cui sopra si potranno ispirare eventuali nuove edificazioni previste da Piani Urbanistici Attuativi.

Art. III.6 Norme generali per gli interventi diretti sugli altri elementi del Sistema Insediativo Storico:

La strumentazione urbanistica comunale prevede il mantenimento o la riproposizione, se storicamente documentata e fattibile, di tutti gli elementi naturali o costruiti del Sistema Storico Insediativo che non possono definirsi edifici ma che ricadono nelle aree di pertinenza di questi o fanno parte dei terreni costituenti l'unità poderale per quanto attiene agli edifici rurali.

Detti elementi sono così sommariamente individuati:

- elementi naturali quali: piantate, provane, sistemi arborei o arbustivi, siepi, alberi d'alto fusto isolati, parchi e giardini ecc.
- elementi costruiti quali: maestà, cippi votivi o commemorativi, aie selciate, fontane o abbeveratoi, strade interpoderali, strade storiche, chiuse, ponti, manufatti di bonifica, gazebo, oratori, elementi di confinazione, ecc.

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

Art. III.7 Edifici di pregio storico-architettonico.

La cartografia del PSC individua gli edifici di pregio storico-architettonico presenti nel territorio comunale, fra cui quelli vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99.

Le categorie d'intervento edilizio ammesse su detti edifici sono esclusivamente quelle sottoelencate:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo.

Dette categorie d'intervento si attueranno tramite "intervento edilizio diretto" secondo le disposizioni e le definizioni del presente regolamento.

La cartografia del RUE, al solo fine di fornire un quadro informativo complessivo del Sistema Insediativo Storico, recepisce le individuazioni operate dal PSC in merito agli edifici di pregio storico-architettonico, queste rimangono di esclusiva competenza del PSC e non possono essere modificate dal RUE.

Art. III.8 Edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale posti nel perimetro del territorio urbanizzato.

La cartografia del PSC individua gli edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale presenti nel perimetro del territorio urbanizzato e meritevoli di tutela, detta individuazione cartografica di competenza del PSC non può essere modificata dal RUE.

La cartografia del RUE attribuisce a questi edifici la categoria d'intervento che loro compete all'interno, di norma, delle seguenti categorie:

- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri stilistici del '900;
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri rurali degli edifici.

L'attribuzione della categoria d'intervento è di competenza del RUE e da questo può essere modificata, su motivata richiesta del proprietario o su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, con le procedure previste dalla legge.

Art. III.9 Insediamenti rurali con presenza d'edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale.

La cartografia del PSC individua gli "insediamenti rurali" dove sono presenti edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale, meritevoli di tutela; detta individuazione è di competenza del PSC e può essere modificata unicamente da detto strumento.

La cartografia del RUE individua puntualmente gli edifici di pregio storico-culturale o testimoniale ed attribuisce loro la categoria d'intervento diretto che loro compete all'interno, di norma di articolazioni e specificazioni, delle seguenti categorie:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri stilistici del '900;
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri rurali degli edifici.

L'individuazione puntuale degli edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale e l'attribuzione della categoria d'intervento, sono di competenza del RUE e da questo possono essere modificate, su motivata richiesta del proprietario o su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, con le procedure previste dalla legge.

Art. III.10 Aree storiche a parco o giardino e aree libere di valore storico.

La cartografia del PSC individua le aree scoperte a parco o giardino, generalmente pertinenza d'edifici di valore storico-architettonico o culturale e testimoniale, e le aree libere di valore storico fra cui sono compresi i percorsi pedonali interni agli isolati del centro storico.

Il RUE in coerenza con gli obiettivi del PSC opera la tutela di dette aree in relazione ai seguenti casi:

- aree di pertinenza di edifici con presenza di valori architettonici, storico-culturali e/o testimoniali;
- aree libere di valore storico senza edifici sovrastanti;
- percorsi pedonali esistenti o di progetto interni agli isolati del centro storico.

In relazione al primo caso la tutela dell'area si accompagna alla tutela dell'edificio all'interno della categoria d'intervento attribuita che dovrà sempre contemplare la valorizzazione e la conservazione degli elementi vegetazionali presenti nonché degli elementi costruiti, quali cancelli, pilastri, maestà ecc. eventualmente presenti.

Nel caso d'aree libere di valore storico senza sovrastanti edifici e/o prive di vincolo di pertinenzialità con edifici posti nelle categorie d'intervento conservative il RUE attribuisce a dette aree la categoria d'intervento del "recupero e risanamento delle aree libere" cui i proprietari dovranno attenersi.

Nel caso dei percorsi pedonali esistenti o di progetto interni agli isolati del centro storico, che è intenzione dell'Amministrazione rendere di pubblica fruizione, il RUE ne richiede la conservazione nell'ambito delle categorie d'intervento previste per gli edifici cui questi percorsi sono ora di pertinenza, ne proibisce l'eventuale recinzione e demanda al POC, anche tramite "accordi con i privati" di cui all'art. 18 della L. R. 20/2000, lo studio particolareggiato da attuare nell'ambito di validità del POC stesso.

Art. III.11 Strade storiche.

Il PSC individua e tutela il tracciato della rete viabile storica presente sul territorio comunale e, fatte salve le previsioni eventualmente contenute in strumenti di pianificazione provinciale o subprovinciale vigenti e quelle previste da progetti pubblici o d'interesse pubblico sottoposti a valutazione d'impatto ambientale, gli interventi sui tracciati della viabilità storica dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- i tracciati della viabilità storica, comprensivi degli slarghi e delle piazze urbane, non possono essere soppressi, né alterati nel loro insieme in modo da cancellare o rendere di difficile riconoscibilità il sistema dei percorsi;
- nel caso si attuino interventi modificativi del tracciato storico, i progetti devono essere accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico-ambientale dell'intervento e i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, andranno mantenuti con una loro autonoma funzionalità, pur se di rango inferiore. In tali casi, qualora alla dismissione del tratto stradale consegua l'alienazione dello stesso, dovranno comunque essere opportunamente garantiti il permanere del segno territoriale, onde conservarne la finalità storica, e la necessaria manutenzione anche allo scopo della pubblica fruibilità;
- la viabilità storica é tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali storici sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità può essere sottoposta ad interventi di manutenzione ed ampliamento della sede a condizione che ciò non comporti la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi d'arredo e pertinenze presenti, quali filari alberati di pregio, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.

Il presente regolamento recepisce e conferma dette disposizioni normative.

Art. III.12 Elementi puntuali, quali edicole, maestà, ecc., d'interesse storico, culturale o testimoniale.

La cartografia del PSC individua e localizza gli elementi puntuali d'interesse storico, culturale o testimoniale. Detti elementi, costituiti da edicole, maestà, tabernacoli, insegne, ecc. fanno parte del sistema storico-testimoniale locale e sono pertanto meritevoli di conservazione, tutela e restauro.

E' fatto carico ai proprietari di questi elementi, di porre in atto tutte le misure necessarie per la corretta conservazione, nonché le eventuali opere di restauro e consolidamento conservativo che dovessero rendersi necessarie.

Il presente regolamento recepisce detta normativa e prescrive che: nel caso d'intervento diretto attuato su di un edificio che presenti uno o più di questi elementi compresi nell'area di pertinenza o nel fondo rurale

dell'edificio interessato, l'intervento stesso debba contemplare pure il recupero e la conservazione di detti elementi puntuali.

L'Amministrazione Comunale concorrerà con una quota delle spese necessarie alla conservazione del bene, quota che non potrà superare il 50% dell'importo complessivo necessario, scomputando detto importo dagli oneri legati all'intervento diretto da realizzare.

L'obbligo di recupero e conservazione di questi elementi non si applica nei casi d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici principali a condizione che questi elementi non siano parte integrante dell'edificio stesso e siano coinvolti nell'unitarietà dell'intervento manutentivo; in questo caso l'onere della conservazione sarà a completo carico dei proprietari del bene.

Il POC potrà prevedere specifici progetti di recupero e conservazione di detti elementi attuati anche tramite accordo con i privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000.

Art. III.13 Aree di tutela d'insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale

La cartografia del PSC individua e perimetra gli ambiti caratterizzati da strutture insediative territoriali storiche non urbane che contribuiscono a definire il sistema insediativo storico del territorio comunale e provinciale.

Il PSC prevede che all'interno di tali ambiti sia vietata:

- la costruzione di nuovi insediamenti rurali;
- la costruzione di nuovi allevamenti.

Il PSC prevede inoltre che all'interno di questi ambiti, gli eventuali nuovi annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi, se ammessi dal RUE, dovranno essere realizzati con tecnologie e tipologie tipiche del territorio rurale storico e coerenti con l'insediamento esistente d'appartenenza.

Il RUE recepisce dette disposizioni e conferma, tramite la normativa degli ambiti rurali, la disciplina specifica degli insediamenti ricadenti all'interno di dette zone di tutela.

Art. III.14 Altri edifici compresi nel perimetro del centro storico.

La cartografia del PSC individua come "Altri edifici del centro storico" quegli edifici che non presentano alcuna caratteristica storica-ambientale e/o testimoniale e che possono essere compatibili o non compatibili con il tessuto edilizio del centro storico urbano.

Il RUE in relazione a questa distinzione individua le seguenti categorie d'intervento diretto per ciascun edificio:

- f.1) "interventi di ristrutturazione edilizia semplice", per gli edifici compatibili con il tessuto storico;
- h) "interventi di ristrutturazione urbanistica" per gli edifici e le aree di pertinenza non compatibili con il tessuto storico;
- i) "interventi di demolizione" con riguardo a singoli edifici non compatibili con il tessuto storico.

Art. III.15 Aree libere comprese nel perimetro del centro storico.

Le aree libere comprese nel perimetro del centro storico ed individuate nella cartografia del RUE possono riguardare: aree libere di pertinenza d'edifici compresi nel Sistema insediativo storico, e aree libere di pertinenza di altri edifici del centro storico.

In ambedue i casi si prevede la conservazione di dette aree tramite la categoria d'intervento l) "recupero e risanamento delle aree libere" articolandola in due tipologie:

A - recupero e risanamento di aree libere di edifici compresi nel sistema insediativo storico, dove l'intervento sull'area è strettamente correlato all'intervento conservativo dell'edificio e concorre all'opera di risanamento funzionale e formale dell'insieme costituito da edificio e sua area di pertinenza e dove di norma è sono ammessi unicamente interventi di conservazione e tutela delle aree stesse, senza nuove impermeabilizzazioni, se non quelle relative alla formazione di giardini e cortili propri del sistema storico;

B - recupero e risanamento di aree libere di altri edifici compresi nel perimetro del centro storico, che, in relazione alla non appartenenza dell'edificio al sistema storico, risultano essere semplici pertinenze di edifici privi di importanza storico ambientale e/o testimoniale e che pertanto possono subire

interventi anche di nuova impermeabilizzazione in relazione all'uso a parcheggi di pertinenza dell'edificio o altro.

Capo II TERRITORIO URBANO - Ambiti urbani consolidati

Art. III.16 Raccordo con gli obiettivi e le politiche previste dal PSC

Gli ambiti urbani consolidati sono parti omogenee del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate con continuità che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Per questi ambiti il PSC, prendendo atto di un complessivo corretto ed equilibrato sviluppo urbano, prevede una strategia di sostanziale **manutenzione qualitativa**, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei *tessuti* esistenti individuando i seguenti obiettivi e politiche di intervento:

- 1- sfruttare in tutte le sue potenzialità il territorio urbano consolidato consentendo anche controllati incrementi del carico insediativo che la dotazione attuale dei servizi consente al fine di ottimizzare l'utilizzo del tessuto esistente e di contenere l'espansione urbana;
- 2- adottare politiche d'intervento che mediante la sostituzione edilizia, il riuso o l'ampliamento, consentano, se voluta, la coesistenza dei nuclei familiari di primo impianto con i nuclei familiari da questo derivati, in modo da facilitare la permanenza delle persone anziane presso il nuovo nucleo familiare di riferimento ma in condizioni di piena autonomia logistica e funzionale;
- 3- consentire un mix di funzioni che preveda la coesistenza oltre che della primaria funzione residenziale del tessuto edilizio esistente, anche di altre funzioni assolutamente compatibili con la residenza, quali attività di piccolo commercio, servizi alla persona, modesti uffici ecc. evitando attività ad alto concorso di pubblico e/o movimentazione merci e persone;
- 4- garantire in ogni caso l'incremento degli spazi di sosta e parcheggio in relazione alla tipologia degli interventi edilizi e all'uso dei fabbricati;
- 5- consolidare i modesti poli produttivi esistenti nel nucleo urbano attuando politiche di intervento che possano consentire il consolidamento delle attività svolte, il miglioramento delle condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro e la riduzione dei fattori d'impatto sul circostante tessuto prevalentemente residenziale, in relazione soprattutto all'emissione di rumori, inquinanti gassosi, rischi d'incendio ecc.
- 6- consolidare il tessuto dei servizi e delle dotazioni territoriali esistenti attuando politiche di intervento che tendano a collegare fisicamente i diversi poli a servizi tramite percorsi protetti pedonali e ciclabili privilegiando questa viabilità alla viabilità meccanizzata.

Nonostante la complessiva omogeneità dei tessuti edilizi facenti parte degli ambiti urbani consolidati si possono riscontrare alcune differenze fra i tessuti edilizi esistenti sia in relazione alla prevalente funzione svolta che in relazione all'epoca e alle modalità di formazione, differenze che richiedono politiche urbanistiche mirate.

Il RUE pertanto individua sei tipologie d'area:

C1 – ambiti urbani consolidati appartenenti al primo processo d'urbanizzazione avvenuto in modo spontaneo o in modo programmato mediante i primi processi di lottizzazione del territorio previsti dalla Legge urbanistica nazionale n° 1150 del 1942. Detti ambiti sono prevalentemente caratterizzati da edifici mono o bifamiliari costituiti da due o tre piani fuori terra, costruiti fra gli anni '50 e '60, come risposta al primo processo di urbanizzazione della popolazione rurale, con livelli prestazionali assai bassi: lotti minimi, distanze fra gli edifici ridotte, mancanza di aree di parcheggio interne al lotto, qualità tipologica inadeguata agli attuali livelli dell'abitare. La maglia stradale di questi ambiti si presenta con andamento reticolare ortogonale non gerarchizzato orientato generalmente sul centro cittadino con sedi stradali ridotte, dotazioni di standard, verde e parcheggi, limitate. Questo tessuto edificato, che non offre per sua intrinseca conformazione occasioni di riqualificazione urbana, trova all'esterno dell'ambito, nella complessiva dotazione cittadina, un normale livello di qualità urbana. Il RUE per detti ambiti individua una politica di rinnovo edilizio del patrimonio esistente con limitati aumenti di carico urbanistico giustificati dal reperimento interno al lotto o fra più lotti di maggiori dotazioni di posti auto di pertinenza e di uso pubblico e di verde privato o collettivo, affidando ai contigui ambiti di riqualificazione un complessivo riequilibrio delle dotazioni a standard urbano.

C2 - ambiti urbani consolidati appartenenti al secondo processo d'urbanizzazione, realizzato secondo le normative del Piano di Fabbricazione del 1967 o del PRG del 1974. Detti ambiti sono prevalentemente

caratterizzati da edifici mono o bifamiliari con episodi isolati di tipologie condominiali o edifici a schiera e risultano costruiti fra gli anni '70 e '80, come risposta al perdurante processo di concentrazione urbana della popolazione rurale, presentano livelli prestazionali adeguati al normale vivere cittadino. Anche la dotazione complessiva dell'infrastrutturazione urbana, rete stradale e standard offre livelli prestazionali accettabili. Il RUE per detti ambiti individua una politica di manutenzione qualitativa volta a reperire una maggiore qualità abitativa degli edifici esistenti con ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici, senza rinunciare, se richiesta, alla complessiva sostituzione edilizia sul lotto o su più lotti, anche con un aumento di carico urbanistico che dovrà comunque essere sempre compensato dal reperimento delle adeguate aree di sosta interne ed esterne al lotto, del verde privato di pertinenza e da un miglioramento della permeabilità delle aree scoperte.

- C3** - ambiti urbani consolidati appartenenti al più recente processo d'urbanizzazione avvenuto secondo le regole del PRG del 1984 e delle sue varianti. Detti ambiti sono caratterizzati da un tessuto gerarchizzato frutto della pianificazione attuativa di recente formazione, piani particolareggiati pubblici e privati, con tipologie miste di case a schiera, piccoli e medi condomini e episodi isolati di complessi edilizi pianificati da specifiche politiche edilizie. Il livello di dotazioni urbane è più che soddisfacente concentrandosi in questo tessuto la maggiore quantità di standard urbani di verde e parcheggi e sopperendo in parte alle carenze riscontrate nei due tessuti precedentemente illustrati. Il RUE, per detti ambiti, individua una politica di semplice manutenzione qualitativa degli edifici esistenti e conferma la strumentazione urbanistica attuativa ancora in essere consentendo il completamento dell'edificazione prevista sui lotti ancora liberi.
- C4** - aree di tutela del verde privato, si tratta di quelle aree a parco o giardino che, pur di proprietà privata, contribuiscono alla complessiva dotazione di verde ecologico-ambientale e pertanto meritevoli di tutela.
- C5** - insediamenti specializzati per attività compatibili con la residenza, si tratta di edifici puntuali, presenti nell'ambito urbano consolidato, e storicamente destinati ad attività specialistiche, commerciali, direzionali e produttive, per le quali si confermano le funzioni svolte, con la possibilità di riconvertire detti edifici o le aree di sedime ad attività residenziali.
- C6** - attrezzature e spazi collettivi d'ambito si tratta in genere di aree attrezzate destinate a verde di quartiere che si confermano nella loro destinazione con la possibilità per l'Amministrazione Comunale di localizzare su di esse servizi pubblici e collettivi, per la normativa urbanistica-edilizia si rimanda all' Art. IV.8 del Titolo IV° Sistema delle dotazioni territoriali.

Art. III.17 Modalità d'attuazione degli interventi edilizi negli ambiti urbani consolidati.

Negli ambiti urbani consolidati gli interventi edilizi si attuano tramite intervento edilizio diretto da parte dell'avente titolo, applicando gli indici, urbanistico - edilizi, specificati per ciascuna tipologia d'ambito.

Per i lotti già edificati, sono sempre ammessi interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente utilizzando le categorie d'intervento della manutenzione ordinaria o straordinaria e della ristrutturazione edilizia.

Nel caso d'interventi edilizi di nuova costruzione, su lotti inedificati o su lotti provenienti dalla demolizione dell'edificio preesistente, al fine di non aggravare la situazione della rete fognaria, si richiede il rispetto di una quota di permeabilità del lotto e si chiede di reperire quote aggiuntive di parcheggi d'uso pubblico.

Sempre ai medesimi fini, ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale dell'edificio, dovrà:

- 1- essere corredato da soluzioni specifiche che prevedano la realizzazione d'interventi di permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni tecniche che convogliano, ove possibile, le acque piovane nel sistema delle acque superficiali e/o di falda; ovvero di dispositivi di accumulo e successivo rilancio delle acque di prima pioggia.
- 2- reperire le dotazioni minime di parcheggi previste dalla legislazione nazionale vigente ossia di 1mq. per ogni 10 mc. di nuova costruzione;
- 3- nel caso d'interventi che modificano il carico urbanistico, cambio d'uso, ampliamenti, sopraelevazioni, aumento del n° delle unità immobiliari, dovranno essere reperite le nuove quote a parcheggio stabilite dalle presenti norme (vedi tabella parcheggi) in relazione alle sole superfici interessate dall'intervento.

Art. III.18 Normativa funzionale

Nella normativa funzionale oltre agli *Usi previsti*, attuabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere previsti *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso consentite ma limitate percentualmente ad una quota della Superficie complessiva o a uno o più piani dell'edificio

Art. III.19 Norme generali a favore del riuso degli edifici esistenti negli ambiti urbani consolidati.

Al fine di favorire la riqualificazione e il riuso degli edifici negli ambiti urbani consolidati, è consentito il mantenimento dell'Indice fondiario (Uf) esistente se maggiore dell'indice di zona previsto per gli interventi di nuova costruzione che prevedano la demolizione dell'edificio esistente.

In alternativa al mantenimento dell'Uf esistente, sempre per gli interventi di nuova costruzione che prevedano la demolizione dell'edificio esistente, è consentito il mantenimento del volume esistente, utilizzando il parametro di conversione $2,5 \text{ mc} = 1 \text{ mq}$ e comunque con una densità massima di $0,9 \text{ mq/mq}$ e nel rispetto del numero dei piani previsto per ogni zona, nonché delle distanze minime e delle visuali libere.

Sempre con queste finalità, gli edifici esistenti, mantenendo inalterata la sagoma planivolumetrica, potranno aumentare la SC esistente, anche in deroga agli indici di zona previsti, nel rispetto delle norme igienico - sanitarie vigenti.

Tutti gli edifici esistenti posti negli ambiti urbani consolidati e non appartenenti al Sistema Insediativo Storico, possono essere oggetto di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia così come definiti dal presente regolamento.

Art. III.20 Categorie d'intervento edilizio negli ambiti urbani consolidati

Le categorie d'intervento diretto attuabili dall'avente titolo negli ambiti urbani consolidati, sono così individuate:

- "interventi di manutenzione ordinaria"
- "interventi di manutenzione straordinaria"
- "interventi di ristrutturazione edilizia"
- "interventi di nuova costruzione"
- "interventi di demolizione"
- "recupero e risanamento delle aree libere"

Art. III.21 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C1

Interventi edilizi ammessi.

Nuova costruzione:

Nuova costruzione su lotto libero di completamento o lotto edificato (ampliamento o sopraelevazione): Uf = $0,50 \text{ mq./mq.}$; per tipologie edilizie a schiera Uf.= $0,95 \text{ mq./mq.}$

Nuova costruzione su lotto o lotti provenienti da demolizione di edifici preesistenti: Uf = $0,60 \text{ mq./mq.}$; o pari all'indice esistente se superiore; per tipologie edilizie a schiera Uf.= $0,95 \text{ mq./mq.}$

Interventi sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente e comunque non oltre l'indice $UF=0,55 \text{ mq/mq}$. Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è consentito ricavare un solo alloggio in più rispetto al numero d'alloggi esistenti a condizione di ricavare un posto auto coperto o scoperto, realmente fruibile, aggiuntivo rispetto a quelli esistenti. I posti auto complessivamente presenti all'interno dell'edificio o nella sua area di pertinenza dovranno comunque essere pari al numero di alloggi totale dell'edificio. Nel caso di mutamento funzionale di parte dell'edificio dovranno essere ricavati i posti auto previsti dalla normativa funzionale in relazione alle superfici utili che cambiano d'uso, con o senza opere.

Normativa funzionale

	USI PREVISTI :	USI REGOLATI
a.1	Abitazioni residenziali	1
b1.1	Direzionale diffuso	2
b2.1	Commerciale di vicinato	2
b3.1	Servizi per la persona	2
b3.2	Servizi per la casa	2
b3.3	Altri servizi privati	2
b4.1	Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili	1
b4.3	Residenze speciali	1
b4.8	Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci	
b4.9	Parcheggi d'uso pubblico in sede propria	

Legenda usi regolati:

1 - su tutti i piani delle unità edilizie dell'Ambito di tipo C1;

2 - se inferiori a mq. 80 di Sc

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie fra gli usi previsti extra residenziali e fra la funzione residenziale e le altre funzioni sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale potrà negare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

Parametri e Indici urbanistico-ecologici e altezze

- Ip = 30% di Sf per gli interventi di nuova costruzione e per quelli di ristrutturazione edilizia, si chiede di incrementare la superficie permeabile del lotto, in misura pari al 20% delle superfici permeabili esistenti nel caso non sia soddisfatto il parametro previsto per le nuove costruzioni.

- A = 1 albero/100 mq. di Sc

- Ar = 2 arbusti/80 mq. di Sc.

- P = 3 piani;

- H = ml. 10,50

- VI = 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% della Sc esistente.

- VI = a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sc. esistente;

Parcheggi di pertinenza per gli interventi di nuova costruzione = 1mq. ogni 10 mc. di costruzione, con l'obbligo di ricavare almeno un posto auto interno al fabbricato per ogni alloggio, l'eventuale quota residua dovrà essere ricavata nell'area di pertinenza del fabbricato.

Parcheggi di pertinenza per gli interventi di ristrutturazione con aumento del numero d'unità immobiliari 1 posto auto coperto o scoperto realmente fruibile per ciascun alloggio.

Norme particolari per gli interventi di nuova costruzione:

1 - per i lotti che affacciano su strade urbane di sezione inferiore a ml. 7, comprensive degli eventuali marciapiedi o banchine non transitabili, se presenti, è richiesto l'arretramento della recinzione sul fronte stradale di ml. 2 dal confine di proprietà, che comunque farà fede per le distanze del fabbricato dalla strada e per gli altri indici e parametri.

2 - I titolari degli atti riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati, dovranno impegnarsi, con atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione del marciapiede stradale, se mancante, con le caratteristiche che l'Amministrazione vorrà impartire e a semplice richiesta di quest'ultima.

Edifici con funzioni in essere non compatibili con la zona.

Per gli edifici con funzioni in essere non compatibili con le norme di zona, al momento dell'adozione del presente regolamento, sono ammessi, sino alla cessazione dell'attività in essere, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 10% della Sc esistente, mantenendo comunque una distanza dai confini di proprietà non inferiore a quella esistente o a ml. 5 se quella esistente fosse maggiore, ed un indice di visuale libera non inferiore a 0,5 dell'altezza. Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati alla realizzazione di quegli interventi di miglioramento delle funzioni in essere, non compatibili con la zona, che abbiano come effetto una migliore condizione ambientale e per il tessuto circostante e per gli addetti, sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. detti interventi dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

Alla cessazione delle attività in essere detti edifici dovranno essere ricondotti a destinazioni ammesse tramite intervento diretto attuabile con le modalità dei commi precedenti.

Art. III.22 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C2

Interventi edilizi ammessi.

Nuova costruzione:

Nuova costruzione su lotto libero di completamento o lotto edificato (ampliamento o sopraelevazione): $U_f = 0,55$ mq./mq.; per tipologie edilizie a schiera $U_f = 0,95$ mq./mq.

Nuova costruzione su lotto o lotti provenienti da demolizione di edifici preesistenti: $U_f = 0,7$ mq./mq; o pari all'indice esistente se superiore; per tipologie edilizie a schiera $U_f = 0,95$ mq./mq.

Interventi sugli edifici esistenti:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente e comunque non oltre l'indice $U_f = 0,55$ mq./mq. Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è consentito ricavare sino a due alloggi in più rispetto al numero d'alloggi esistenti a condizione di ricavare un posto auto coperto o scoperto, realmente fruibile, per ciascun nuovo alloggio. I posti auto complessivamente presenti all'interno dell'edificio o nella sua area di pertinenza dovranno comunque essere pari al numero di alloggi totale dell'edificio. Nel caso di mutamento d'uso di parte dell'edificio dovranno essere ricavati i posti auto previsti dalla normativa funzionale in relazione alle superfici utili che cambiano d'uso, con o senza opere.

Normativa funzionale

	USI PREVISTI :	USI REGOLATI
a.1	Abitazioni residenziali	1
a.2	Residenze collettive	1
b1.1	Direzionale diffuso	1
b2.1	Commerciale di vicinato	2
b2.2	Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	2
b2.9	Pubblici esercizi.	2

b2.10	Commercio al dettaglio ambulante	
b3.1	Servizi per la persona inferiori a 300 mq.	2
b3.2	Servizi per la casa inferiori a 300 mq.	2
b3.3	Altri servizi privati inferiori a 300 mq.	2
b4.1	Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili	1
b4.3	Residenze speciali	1
b4.8	Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci	
b4.9	Parcheggi d'uso pubblico in sede propria	

Legenda usi regolati:

1 - su tutti i piani delle unità edilizie dell'Ambito di tipo C2;

2 - solo al piano terra delle unità edilizie dell'Ambito di tipo C2.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie fra gli usi previsti extra residenziali e fra la funzione residenziale e le altre funzioni sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale potrà negare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

Parametri e Indici urbanistico-ecologici e altezze

- Ip = 30% di Sf per interventi di nuova costruzione; per quelli di ristrutturazione edilizia, si chiede di incrementare la superficie permeabile del lotto in misura pari al 20% delle superfici permeabili esistenti nel caso non sia soddisfatto il parametro previsto per le nuove costruzioni.

- A = 1 albero/100 mq. di Sc

- Ar = 2 arbusti/80 mq. di Sc.

- P = 4 piani;

- H = ml. 13

- VI = 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% della Sc esistente.

- VI = a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sc. esistente;

Parcheggi di pertinenza per gli interventi di nuova costruzione = 1mq. ogni 10 mc. di costruzione, con l'obbligo di ricavare almeno un posto auto interno al fabbricato per ogni alloggio, l'eventuale quota residua dovrà essere ricavata nell'area di pertinenza del fabbricato.

Parcheggi di pertinenza per gli interventi di ristrutturazione con aumento del numero d'unità immobiliari 1 posto auto coperto o scoperto realmente fruibile per ciascun alloggio.

Edifici con funzioni in essere non compatibili con la zona.

Per gli edifici con funzioni in essere non compatibili con le norme di zona, al momento dell'adozione del presente regolamento, sono ammessi, sino alla cessazione dell'attività in essere, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 10% della Sc esistente, mantenendo comunque una distanza dai confini di proprietà non inferiore a quella esistente o a ml. 5 se quella esistente fosse maggiore, ed un indice di visuale libera non inferiore a 0,5 dell'altezza. Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati alla realizzazione di quegli interventi di miglioramento delle funzioni in essere, non compatibili con la zona, che abbiano come effetto una migliore condizione ambientale e per il tessuto circostante e per gli addetti, sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del

rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. detti interventi dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

Alla cessazione delle attività in essere detti edifici dovranno essere ricondotti a destinazioni ammesse tramite intervento diretto attuabile con le modalità dei commi precedenti.

Art. III.23 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C3

Interventi edilizi ammessi.

Nuova costruzione:

Nuova costruzione su lotto libero di completamento: secondo gli indici e i parametri dello Strumento urbanistico attuativo vigente;

Nuova costruzione per interventi d'ampliamento e sopraelevazione non rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia: secondo gli indici e i parametri dello Strumento urbanistico attuativo vigente;

Interventi sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente e comunque non oltre i parametri e gli indici dello Strumento urbanistico attuativo vigente.
- Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione.

Normativa funzionale

-Usi previsti: quelli previsti dallo strumento urbanistico attuativo vigente ed eventualmente se non previsti da questo sono ammessi tutti gli usi come per la zona C2.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie fra gli usi previsti extra residenziali e fra la funzione residenziale e le altre funzioni sono ammessi nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

Art. III.24 Interventi nelle aree di tutela del sistema del verde privato di tipo C4

Dette aree sono generalmente costituite da:

- unità edilizie di pregio storico, architettonico o testimoniale o comunque con tipologia riconoscibile cui sono asservite ampie aree a parco, giardino o orto;
- unità edilizie di nessun pregio con ampi spazi pertinenziali a giardino, parco, orto;

Interventi edilizi:

Nel caso l'unità edilizia risulti compresa in una categoria di tutela qualsiasi intervento edilizio dovrà conformarsi alle specifiche modalità d'intervento previste per l'edificio e prevedere contestualmente il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione delle aree a parco o giardino o orto che non potranno essere interessate da nessuna nuova edificazione, con l'esclusione di costruzioni di servizio pertinenziale, quali garage, cantine e depositi attrezzi, con superficie coperta massima di mq. 40 realizzati ad un solo piano, e con caratteri formali, compositivi e architettonici coerenti con l'edificio principale.

Nel caso l'edificio non risulti compreso in una categoria di tutela si potranno attuare i seguenti interventi edilizi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;

3. ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, sono ammessi modesti ampliamenti e sopraelevazioni degli organismi edilizi esistenti nel limite del 20% delle Superfici complessive esistenti;
4. nuova costruzione su lotto proveniente da demolizione di edificio preesistente, nel qual caso non dovranno essere modificati i rapporti di copertura del lotto oltre al 10% della superficie coperta preesistente e la nuova progettazione dovrà tenere in conto la tutela e la valorizzazione dell'area a parco o giardino esistente.

I parametri da applicare all'intervento di nuova costruzione saranno:

Uf: 0,45 mq./mq. o in alternativa se più favorevole la Sc esistente maggiorata del 10%

-Ip = 50% di Sf.

-P = 3 piani;

-H = ml. 10,50

-VI= 0,5 con un minimo di ml. 5 .

-Usi previsti: quelli degli ambiti consolidati di tipo C/2.

Art. III.25 Insediamenti specializzati per attività compatibili con la residenza di tipo C5

Si tratta principalmente di edifici puntuali che già rivestono nell'ambito del Territorio Urbanizzato funzioni specialistiche, commerciali, direzionali o produttive, compatibili con l'ambiente urbano e per le quali si conferma la loro funzione. Riconoscendo comunque la possibilità di una loro riconversione alla prevalente destinazione residenziale del tessuto circostante.

Interventi edilizi ammessi

Nuova costruzione per ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% del volume esistente: Uf = 0,60 mq/mq;

Nuova costruzione su lotto o lotti provenienti da demolizione di edificio preesistente: Uf = 0,65 mq/mq; o pari all'indice esistente se superiore;

Interventi sull'esistente:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente e comunque non oltre l'indice UF=0,55 mq/mq. Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione.

Nuova costruzione (si veda l'ultimo capoverso del presente articolo)

Normativa funzionale degli edifici esistenti e dei loro ampliamenti e/o cambi d'uso:

Gli usi degli edifici esistenti e dei loro possibili ampliamenti sono quelli in atto al momento dell'adozione del presente regolamento, ed inoltre quelli di cui alla seguente tabella:

	USI PREVISTI :	USI REGOLATI
a.1	Abitazioni residenziali	1
b1.1	Direzionale diffuso	
b1.2	Direzionale specializzato	
b2.1	Commerciale di vicinato	
b2.2	Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	
b2.5	Commercio al dettaglio alimentare dimensione medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	
b2.9	Pubblici esercizi.	
b3.1	Servizi per la persona inferiori a 300 mq.	
b3.2	Servizi per la casa inferiori a 300 mq.	

b3.3	Altri servizi privati inferiori a 300 mq.	
b4.1	Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili	
b4.2	Attrezzature sanitarie	
b4.4	Attrezzature culturali	
b4.7	Attrezzature e impianti sportivi d'interesse generale	
b4.9	Parcheggi d'uso pubblico in sede propria	
c1	Artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale	

Legenda usi regolati:

1 - due unità immobiliari con un massimo di Sc pari a mq. 150 ciascuna per personale di custodia, proprietario o suoi familiari o per personale addetto all'attività.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie che determinino un aumento di carico urbanistico fra i diversi usi sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale potrà negare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

NORMATIVA FUNZIONALE DEGLI EDIFICI DERIVANTI DA INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE A SEGUITO DELLA DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO PREESISTENTE ED ESTESA ALL'INTERA AREA DI TIPO C5:

quelle previste per le aree urbane consolidate di tipo "C"2

Parametri e Indici urbanistico-ecologici e altezze per tutti i tipi d'intervento

- Ip = 30%
- A = 1 albero/100 mq. di Sc
- Ar = 2 arbusti/80 mq. di Sc.
- P = 4 piani;
- H = ml. 13
- VI = 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% della Sc esistente.
- VI = a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sc. esistente

Per tutte le tipologie d'intervento e per i cambi d'uso con e senza opere, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, la quota a parcheggi dovrà essere quella prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

ATTIVITÀ RICETTIVA DI VIA MAZZINI N.1:

Rientra tra gli "Insediamenti specializzati per attività compatibili con la residenza di tipo C5" anche l'attività ricettiva con sede in Via Mazzini, 1, meglio individuata al NCEU del Comune di Rolo al F. 12, mapp. 57.

Considerato che questa è l'unica attività di tipo ricettivo presente nel territorio comunale e che pertanto è evidente l'interesse generale al suo mantenimento ed eventuale potenziamento, la presente normativa prevede che detto insediamento possa porre in atto interventi di ristrutturazione ed ampliamento secondo i seguenti indici e parametri edilizi:

- Uf = 1,25 mq/mq;
- H = ml. 14 o pari a quella dei corpi di fabbrica esistenti se maggiore, salvo deroghe previste dal RDL 1908/38
- VI = dai confini di proprietà e stradali uguale a quello ora esistente per i diversi corpi di fabbrica.

Detti interventi saranno unicamente consentiti al fine di consolidare la destinazione ricettiva in atto con possibilità di adibire gli spazi esistenti e quelli di nuova costruzione alle destinazioni d'uso alberghiere di cui all'art. IV.6 delle presenti norme.

NUOVA COSTRUZIONE:

Si tratta della zona sita in via Tarantelli già destinata dai precedenti piani regolatori ad attività produttive, e della nuova zona derivante dalla variante del PSC sita in via Livello e via Tarantelli (variante n. 1 del luglio 2005). Queste zone sono di modeste dimensioni e poste a ridosso del tessuto residenziale. Si conferma, per quanto riguarda le destinazioni, la scelta di lavorazioni compatibili con la funzione residenziale.

Interventi edilizi ammessi:

- Nuova costruzione su lotto libero di completamento: $U_f = 0,65$ mq/mq.

Normativa funzionale

Analogamente a quanto previsto per le aree di tipo "D1"

	USI PREVISTI :	USI REGOLATI
a.1	Abitazioni residenziali	1
b1.1	Direzionale diffuso	2
b1.2	Direzionale specializzato	2
b2.1	Commerciale di vicinato	2
b2.2	Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	2
b2.5	Commercio al dettaglio alimentare dimensione medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	2
b2.9	Pubblici esercizi.	3
b2.11	Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso	
b3.1	Servizi per la persona inferiori a 300 mq.	2
b3.2	Servizi per la casa inferiori a 300 mq.	2
b3.3	Altri servizi privati inferiori a 300 mq.	2
b4.8	Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci	
b4.9	Parcheggi d'uso pubblico in sede propria	
c1	artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale	2
c2	Manifatturiere industriali e artigianali	2
c4	Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero	2
c5	Impianti per lavorazione e conservazione prodotti agricoli e zootecnici	2

Legenda usi regolati:

1 - due unità immobiliari con un massimo di Sc pari a mq. 150 ciascuna per personale di custodia, proprietario o suoi familiari o per personale addetto all'attività.

2 - Su tutti i piani dell'edificio

3 - Solo al piano terra dell'edificio per superfici complessive non superiori a mq. 150.

Le attività dovranno attuare quelle misure di mitigazione ambientale che la vicinanza della zona residenziale richiede, per quanto attiene emissioni rumorose, emissioni in atmosfera di gas, polveri ecc. movimentazione dei materiali e accesso e recesso dall'area d'insediamento.

Indici urbanistico-ecologici e altezze

- IP = 15%

- A = 1 alberi/100 mq. di Sc.

- Ar = 2 arbusti/100 mq. di Sc.

- P = 2 piani;
- H = ml. 10, per gli edifici; ml. 18 per particolari attrezzature tecnologiche
- VI = 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni

Capo III Ambiti specializzati per attività produttive

Per quanto attiene agli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione produttiva tipo "D" il PSC individua e perimetra due tipologie d'ambito, in relazione all'epoca di formazione ed alla localizzazione rispetto al centro urbano, ossia:

D/1 - ambiti specializzati per attività produttive esistenti di rilievo comunale;

D/2- ambiti specializzati per attività produttive esistenti - Zona industriale intercomunale Fabbrico-Rolo

Il RUE per detti ambiti individua una politica confermativa dei tessuti esistenti prevedendo la manutenzione qualitativa degli edifici, consentendo pure il loro ampliamento, ma subordinandolo ad un complessivo miglioramento della sostenibilità ambientale delle funzioni produttive in relazione alle contermini zone residenziali, per quanto attiene l'ambito D/1. Il miglioramento richiesto dovrà riguardare uno o più dei seguenti parametri: emissioni rumorose, emissioni in atmosfera, movimentazione delle merci e del personale addetto, sicurezza antinfortunistica del personale addetto, condizioni igienico-sanitarie dei locali, dotazione di verde di mitigazione ambientale, dotazioni di posti auto di sosta ed ogni ulteriore parametro che la specifica attività svolta possa individuare come elemento di criticità.

Art. III.26 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti di rilievo comunale D-1 (L.R.A-13)

Si tratta della zona a Sud del centro urbano e di alcuni insediamenti produttivi esistenti puntuali già destinati dai precedenti piani regolatori ad attività produttive. La zona è di modeste dimensioni e caratterizzata da edifici industriali e artigianali medio piccoli posti a ridosso del tessuto residenziale. Data la particolarità delle lavorazioni ora effettuate che risultano compatibili con la vicina zona residenziale, si conferma detta scelta limitandola comunque al mantenimento di lavorazioni compatibili con la funzione residenziale.

Interventi edilizi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito di detto intervento è consentito ricavare una maggiore superficie utile all'interno dei volumi esistenti senza limiti massimi, se non quelli derivanti dai combinati disposti degli altri parametri urbanistici igienici ed edilizi. Sempre nell'ambito della ristrutturazione edilizia è consentito ricavare modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sc esistente. Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati alla realizzazione di quegli interventi di miglioramento del ciclo produttivo che abbiano come effetto una migliore condizione ambientale e per il tessuto circostante e per i lavoratori addetti, sotto i profili: igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. e dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

- Nuova costruzione su lotto libero di completamento o edificato: $U_f = 0,65 \text{ mq/mq.}$ o $U_f = 0.80 \text{ mq./mq.}$ in caso di costruzioni a schiera.

- Nuova costruzione su lotto proveniente da demolizione di edificio preesistente: $U_f = 0,7 \text{ mq/mq.}$ o $U_f = 0.85 \text{ mq./mq.}$ in caso di costruzioni a schiera; o pari all'indice esistente se superiore;

Normativa funzionale

	USI PREVISTI :	USI REGOLATI
a.1	Abitazioni residenziali	1

b1.1	Direzionale diffuso	2
b1.2	Direzionale specializzato	2
b2.1	Commerciale di vicinato	2
b2.2	Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	2
b2.5	Commercio al dettaglio alimentare dimensione medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	2
b2.9	Pubblici esercizi.	3
b2.11	Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso	
b3.1	Servizi per la persona inferiori a 300 mq.	2
b3.2	Servizi per la casa inferiori a 300 mq.	2
b3.3	Altri servizi privati inferiori a 300 mq.	2
b4.8	Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci	
b4.9	Parcheggi d'uso pubblico in sede propria	
c1	artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale	2
c2	Manifatturiere industriali e artigianali	2
c4	Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero	2
c5	Impianti per lavorazione e conservazione prodotti agricoli e zootecnici	2

Legenda usi regolati:

1 - due unità immobiliari con un massimo di Sc pari a mq. 150 ciascuna per personale di custodia, proprietario o suoi familiari o per personale addetto all'attività.

2 - Su tutti i piani dell'edificio

3 - Solo al piano terra dell'edificio per superfici complessive non superiori a mq. 150.

Sia le attività esistenti che le nuove attività dovranno attuare quelle misure di mitigazione ambientale che la vicinanza della zona residenziale richiede, per quanto attiene emissioni rumorose, emissioni in atmosfera di gas, polveri ecc. movimentazione dei materiali e accesso e recesso dall'area d'insediamento.

Indici urbanistico-ecologici e altezze

- IP = 15%

- A = 1 alberi/100 mq. di Sc.

- Ar = 2 arbusti/100 mq. di Sc.

- P = 2 piani;

- H = ml. 10, per gli edifici; ml. 18 per particolari attrezzature tecnologiche

- VI = 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni

- VI = a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti che non comportino un incremento superiore al 20% della Sc. Esistente

Art. III.27 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Zona industriale Intercomunale Fabbrico-Rolo). Zona D/2

Si tratta della Zona Industriale Intercomunale Fabbrico-Rolo, caratterizzata da edifici industriali di medie e grandi dimensioni e posta a fronte della Strada Provinciale 46 Rolo-Rio Saliceto.

Interventi edilizi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;

- Manutenzione straordinaria;

- Ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito di detto intervento è consentito ricavare una maggiore superficie utile all'interno dei volumi esistenti senza limiti massimi, se non quelli derivanti dai combinati disposti degli altri parametri urbanistici igienici ed edilizi.

Sempre nell'ambito della ristrutturazione edilizia è consentito ricavare modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sc esistente, anche in deroga ai parametri di zona.

- Nuova costruzione su lotto libero di completamento o su lotto edificato: $U_f = 0,65 \text{ mq/mq.}$ o $U_f = 0.80 \text{ mq./mq.}$ in caso di costruzioni a schiera.

- Nuova costruzione su lotto proveniente da demolizione di edificio preesistente: $U_f = 0,70 \text{ mq/mq.}$ o $U_f = 0.85 \text{ mq./mq.}$ in caso di costruzioni a schiera; o pari all'indice esistente se superiore;

Normativa funzionale

	USI PREVISTI :	USI REGOLATI
a.1	Abitazioni residenziali	1
b1.1	Direzionale diffuso	2
b1.2	Direzionale specializzato	2
b2.1	Commerciale di vicinato	2
b2.2	Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	2
b2.5	Commercio al dettaglio alimentare dimensione medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq	2
b2.8	Commercio al dettaglio di carburanti	
b2.9	Pubblici esercizi.	3
b2.10	Commercio al dettaglio ambulante	
b2.11	Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso	2
b3.1	Servizi per la persona inferiori a 300 mq.	2
b3.2	Servizi per la casa inferiori a 300 mq.	2
b3.3	Altri servizi privati inferiori a 300 mq.	2
b4.6	Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero	2
b4.8	Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci	
b4.9	Parcheggi d'uso pubblico in sede propria	
c1	artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.	2
c2	Manifatturiere industriali e artigianali	2
c3	Industria incompatibile	2
c4	Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero	2
c5	Impianti per lavorazione e conservazione prodotti agricoli e zootecnici	2
c7	Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).	2
c8	Depositi all'aperto	
c9	Aree attrezzate per la sosta di camper e roulotte	

Legenda usi regolati:

1 - due unità immobiliari con un massimo di Sc pari a mq. 150 ciascuna per personale di custodia, proprietario o suoi familiari o per personale addetto all'attività.

2 - Su tutti i piani dell'edificio

3 - Solo al piano terra dell'edificio per superfici complessive non superiori a mq. 350.

Indici urbanistico-ecologici e altezze

- IP = 15%

- A = 1 alberi/100 mq;

- Ar = 2 arbusti/100 mq
- P = 4 piani;
- H = ml. 16, per gli edifici; ml. 30 per particolari attrezzature tecnologiche quali magazzini meccanizzati, torri di raffreddamento ecc.
- VI = 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni
- VI = a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti che non comportino un incremento superiore al 20% della Sc. Esistente
- Q = rapporto di copertura massimo pari al 60% di Sf.

Per tutte le tipologie d'intervento, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, e pure per i cambi d'uso con e senza opere, la quota a parcheggi dovrà essere quella prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

TITOLO IV° SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. IV.1 Definizione del Sistema delle Dotazioni Territoriali.

Il PSC individua il sistema delle dotazioni territoriali come l'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale

Fanno parte di questo insieme:

- il sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- le attrezzature e gli spazi collettivi;
- le dotazioni ecologiche e ambientali.

Il presente regolamento definisce per ciascuna delle componenti del Sistema delle Dotazioni Territoriali le norme regolamentari e costruttive.

Capo I Sistema delle infrastrutture per la mobilità

Art. IV.2 Infrastrutture per la mobilità e fasce di rispetto stradale.

Il sistema delle infrastrutture per la mobilità è costituito dalla rete d'impianti, opere e servizi che assicurano la mobilità delle persone e delle merci.

Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al nuovo "Codice della Strada", e del successivo regolamento attuativo, all'interno delle quali sarà realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante.

In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle infrastrutture esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore.

Nel caso in cui la cartografia del RUE preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altre zone urbanistiche edificabili, questa fascia è per intero computabile ai fini dell'applicazione degli indici e dei parametri edificatori dell'area.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ai soggetti privati ogni attività di nuova costruzione mentre è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi, arredi da giardino o altre sistemazioni a verde, previa stipula di una convenzione con il Comune e/o con l'ente gestore della strada o presentazione di atto unilaterale d'obbligo, con il quale il privato si impegni a non reclamare alcun maggior indennizzo, per le nuove opere autorizzate, nel caso di esproprio per l'ampliamento della sede stradale o l'esecuzione di altre opere pubbliche inerenti la viabilità.

Verde d'ambientazione stradale.

Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico e per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico e fisico, conseguenza del traffico motorizzato, lungo i tratti di nuova viabilità strutturale, individuati dal PSC, dovrà essere individuata una specifica zona interna alle rispettive fasce di rispetto, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi.

Le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, dall'ente attuatore l'intervento, affinché la nuova infrastruttura possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche cui deve assolvere, con la compatibilità e la sostenibilità nei confronti del contesto circostante, ed in particolare degli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

I proprietari delle aree destinate a verde di ambientazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, potranno sostituirsi in toto o in parte all'ente attuatore l'intervento al fine di mantenere la proprietà delle aree suddette e di adibirle a verde privato, in questo caso gli oneri dell'impianto e della manutenzione del verde di ambientazione ricadranno sul privato stesso.

Le tipologie d'ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle nuove infrastrutture, comprendono:

- il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di *nuovi filari o macchie arboree o arbustive*, utilizzando le essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
- la realizzazione di *fasce alberate o arbustive* che dovranno prevedere l'utilizzo di essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana, con un parametro di densità arborea A = 2 alberi ogni 100 mq e un parametro di densità arbustiva AR = 4 arbusti ogni 100 mq; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la realizzazione di *dune alberate*, consistenti in movimenti di terra non superiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana, con un parametro di densità arborea A = 1 albero ogni 100 mq e un parametro di densità arbustiva AR = 2 arbusti ogni 100 mq; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la installazione di *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva AR = 4 arbusti ogni 100 mq.

Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi delle infrastrutture stradali in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale

Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel progetto, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

Nei fabbricati di nuova costruzione, inseriti nelle aree di trasformazione poste a fianco dei tracciati stradali strutturali previsti dal PSC, dovranno essere rispettate le norme previste in materia di inquinamento acustico impartite dal D.P.C.M. 18.11.1998 n. 459.

Piste ciclabili

Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e in modo compatibile agli interventi d'ambientazione.

Art. IV.3 Impianti per la distribuzione di carburante.

Nelle fasce di rispetto stradale esterne al Territorio Urbanizzato, previa individuazione attraverso il POC, è consentita l'edificazione d'impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.

Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricadano all'interno del verde di ambientazione di una nuova infrastruttura stradale, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza a tali aree (ove possibile e preferibilmente sul perimetro degli impianti), compensando in questo modo la sottrazione di aree di ambientazione.

Tutto ciò previa la stipula di un'apposita convenzione da concordare con il Comune che disciplini le modalità d'attuazione degli impianti e di realizzazione contestuale delle aree di ambientazione.

Gli impianti di distribuzione carburante ed i relativi servizi accessori dovranno inoltre rispettare i criteri generali approvati dalla Regione Emilia Romagna in materia di rilascio delle autorizzazioni all'installazione di distributori di carburanti ai sensi dell'art. 43 del DPR 24 luglio 1977, n° 466 nonché le seguenti prescrizioni:

- altezza massima del fabbricato = m 6,00
- UF = 0,25 mq/mq. per strutture coperte escluse le pensiline a servizio dell'erogazione di carburante.

Per gli impianti che si collochino all'esterno dei centri abitati su strade statali e provinciali sarà necessario conseguire specifico parere dell'ente gestore della strada interessata.

La Tav. RUE2 individua sulla Provinciale Rolo-Reggiolo una specifica area destinata ad impianto per la distribuzione dei carburanti, già esistente, in detta area sono attuabili gli interventi di cui sopra con i medesimi indici ma tramite intervento diretto.

Capo II Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. IV.4 Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati in relazione alle funzioni.

In tutte le nuove costruzioni devono essere previsti spazi di parcheggio privato di pertinenza delle costruzioni (P1), nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse funzioni dalla tabella seguente e in ogni caso in quantità non inferiore a 1mq. ogni 10 mc. di costruzione. La tabella riporta inoltre le quote minime di parcheggi pubblici (P2), e per interventi diretti e per interventi attuativi, necessari a soddisfare le esigenze di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati quali infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: la loro esistenza o previsione, è necessaria per il rilascio della concessione. Le dotazioni a parcheggi per le funzioni non riportate in tabella sono indicate nelle specifiche norme di zona o sono ricavabili per analogia.

Le medesime quote a parcheggio dovranno essere reperite, negli ambiti consolidati, per tutti gli interventi edilizi con aumento del carico urbanistico, con la possibilità di monetizzazione della quota a parcheggi di uso pubblico (P2).

I parcheggi P2 sono parcheggi di uso pubblico, attrezzati ed alberati contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano Urbanistico Attuativo; detti spazi di sosta dovranno essere realizzati di norma con pavimentazioni filtranti e localizzate sul fronte strada, e comunque al diretto servizio degli insediamenti.

I parcheggi P1 sono parcheggi pertinenziali necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite agli alloggi con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

Le quantità di cui alla tabella seguente sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente RUE; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Nei tessuti della città consolidata, per gli interventi di nuova costruzione o cambio d'uso, inferiori a 150 mq di Sc, potrà essere concessa, su motivata richiesta, la monetizzazione totale delle aree di parcheggio di uso pubblico.

La quantità di parcheggi pubblici e privati, espresse in mq., viene tradotta in posti auto che si considerano, comprensivi delle aree d'accesso e manovra, pari a 25 mq. ciascuno. Le dimensioni dei posti auto scoperti dovranno essere non inferiori a ml. 5 x 2,50, per qualsiasi modalità di parcheggio, mentre quelle dei posti auto interni al fabbricato dovranno essere non inferiori a ml. 2,40 x 4,85 per posto auto singolo, e 4,85 x 4,85 per posti auto doppi affiancati e ml. 2,40 x 9,70 per posti auto doppi in linea.

I posti auto rapportati agli addetti dovranno essere desunti in base al layout produttivo da allegare al progetto o da una relazione illustrativa dell'attività da svolgere sottoscritta dal titolare dell'attività; in mancanza di questo si considera che un addetto occupi mediamente una Sc pari a mq. 80 per tutte le attività produttive manifatturiere, mq. 40 per funzioni di servizio, mq. 400 per attività di produzione agricola. La quota a parcheggi prevista può essere motivatamente derogata in base ad una perizia sottoscritta da tecnico abilitato che in relazione all'attività effettivamente svolta determini analiticamente il n° dei posti auto necessari al corretto svolgimento dell'attività e in relazione al numero massimo degli addetti effettivamente previsti e in relazione ai fruitori della struttura stessa.

L'Amministrazione Comunale può diniegare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto degli ambiti urbani consolidati dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

TABELLA PARCHEGGI

NORMATIVA FUNZIONALE (USI)		POSTI AUTO		
		P1	P2	
		Parcheeggi privati	Parcheeggi d'uso pubblico	
		In ogni caso 1mq./10 mc. di costruzione	Intervento diretto di nuova costruzione e aumento di carico urbanistico, negli ambiti consolidati	Piano Attuativo ambiti di trasformazione
A - Residenza				
a.1	Abitazioni residenziali < di 60mq. di Sc	1p.auto/appartamento	1 mq / 6 mq SC	1p.auto/appartam.
a.1	Abitazioni residenziali > di 60mq. di Sc	2p.auto/appartamento	1 mq / 6 mq SC	1p.auto/appartam.
a.2	Residences e abitazioni collettive	1 mq / 2 mq SC	1 mq / 4 mq SC	1 mq / 2 mq SC
B1 - Funzioni direzionali				
b1.1	Direzionale diffuso < di mq. 150 di Sc	1 p.auto/50 mq SV	1 mq / 3 mq SV	1 mq / 1 mq SV
b1.2	Direzionale specializzato	1 p.auto/25 mq Sc	1 mq / 1,5 mq SV	1 mq / 1 mq SV
B2 - Funzioni commerciali				
b2.1	Commerciali di vicinato inf. a 150 mq. di SV	1 posto auto	2 posti auto	1 mq / 2 mq SV minimo 2 p. auto
b2.2	Comm. al dett. non alimentare da 150 e 1500 di SV	1 p.auto/120 mq SV	1 mq /1,5 mq SV	1 mq / 1 mq SV
b2.3	Comm. al dett. non alimentare da 1500 a 2500 SV	1 p.auto/100 mq SV	1 mq / 1 mq SV	1 mq / 0,95 mq SV
b2.4	Comm. al dettaglio non alimentare > di 2500 SV	1 p.auto/100 mq SV	1 mq / 1 mq SV	1 mq / 0,85 mq SV
b2.5	Commerciali al dett. alimentare da 150 e 1500 di SV	1 p.auto/80 mq SV	1 mq / 1 mq SV	1 mq / 0,8 mq SV
b2.6	Comm. al dettaglio alimentare da 1500 a 2500 SV	1 p.auto/80 mq SV	1 mq / 0,9 mq SV	1 mq / 0,8 mq SV
b2.7	Commercio al dettaglio alimentare > di 2500 SV	1 p.auto/70 mq SV	1 mq / 0,85 mq SV	1 mq / 0,7 mq SV
b2.8	Comm. al dettaglio carburanti solo distribuzione carburanti	3 posti auto	8 posti auto	15 posti auto
b2.9	Pubblici Esercizi	2 posti auto	6 posti auto	1 mq / 0,5 mq Sc
b2.11	Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso	1 p.auto/60 mq Sc	1 mq / 5 mq SC	1 mq / 10 mq Sc
B3 - Funzioni artigianali di servizio				
b3.1	Servizi alla persona < a 300 mq. di Sc	1 p.auto/40 mq Sc	1 mq / 1,5 mq SC	1 mq / 1 mq Sc
b3.2	Servizi per la casa < a 300 mq. di Sc	1 p.auto/70 mq SC	1 mq / 1,5 mq SC	1 mq / 2 mq Sc
b3.3	Altri servizi < a 300 mq. di Sc	1 p.auto/70 mq SC	1 mq / 1,5mq SC	1 mq / 2 mq Sc
B4 - Funzioni di servizio d'interesse generale				
da b4.1 a b4.9	Per tutti i tipi di attrezzature	1 p.auto/addetto	1 p. auto / 3 utenti	1p.auto/ 2 utenti
C - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili				
da c 1 a c9	Per tutte le funzioni produttive	1p.auto/addetto	1 p.auto/200 mq. Sc	3% di St
D - Funzioni agricole				
d1	Abitazioni degli imprenditori agricoli	1 p.auto/appartament	-	-

da d2 a d10	Attività di produzione agricola	1p.auto/addetto	-	-
d11	Strutture ricettive agrituristiche	1p.auto/addetto	1 p.auto / 4 coperti + 1 p.auto/ camera	
E - Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo				
e1 ed e2	Alberghi, pensioni, motel, meblé ecc.	1p.auto/addetto	1 p.auto / 4 coperti + 1 p.auto/ camera	

Art. IV.5 Attrezzature tecnologiche

Il PSC individua con apposita campitura nelle tav. 2 le aree per attrezzature tecnologiche di livello strutturale.

Il RUE integra il PSC individuando anche le attrezzature tecnologiche di livello locale

Tali zone sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione d'impianti ed attrezzature, per la gestione ambientale, delle reti tecnologiche al servizio della collettività e relativi edifici di servizio.

Appartengono a tale categoria d'attrezzature:

- aziende del gas e dell'acqua e relativi impianti generali di distribuzione;
- aziende elettriche e impianti per la distribuzione dell'energia;
- aziende di trasporto pubblico e relativi depositi;
- impianti di depurazione di fognature pubbliche;

Ad integrazione di tali attrezzature è consentita la realizzazione d'uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.

Nelle zone per attrezzature tecniche e tecnologiche il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- $U_f = 0,6$ mq./mq (per attrezzature e impianti coperti)

Parcheggi di urbanizzazione primaria: 5mq/100 mq di sf

- $V_l = 0,5$ con un minimo di ml. 5 dai confini di proprietà e dalle strade.

Art. IV.6 Rispetto d'infrastrutture a rete o puntuali quali: metanodotti, elettrodotti, viabilità di primaria importanza e cimiteri

Sono così individuati, nella cartografia della strumentazione urbanistica comunale, gli ambiti corrispondenti alle distanze di rispetto prescritte dalla società che gestisce la rete o da norme sovraordinate.

Entro questi ambiti non é ammessa alcuna nuova costruzione con l'eccezione:

- delle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- delle costruzioni a servizio degli impianti di rete richieste dall'ente gestore;
- delle costruzioni in ampliamento di strutture specialistiche pubbliche o di diritto pubblico.

Per gli edifici esistenti ricadenti in detti ambiti sono ammessi tutti gli interventi di cui al presente titolo, con l'esclusione d'eventuali ampliamenti o nuove edificazioni ricadenti in detta zona di rispetto e in conformità ad eventuali ulteriori disposizioni derivanti dalla sovrapposizione dell'ambito di rispetto di cui al presente articolo con le specifiche discipline di zona.

Nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario, nel caso in cui le norme d'ambito lo consentano, eventuali ampliamenti dell'edificio preesistente dovranno avvenire preferibilmente dal lato opposto dell'infrastruttura; nel caso ciò non fosse possibile sarà consentito l'ampliamento in linea con il fabbricato, senza diminuire la distanza esistente dall'infrastruttura, previa autorizzazione dell'ente gestore l'infrastruttura stessa.

Capo III Attrezzature e spazi collettivi

Art. IV.7 Attrezzature e spazi collettivi di livello strutturale

Si tratta di quelle aree o edifici ed aree di pertinenza individuate dal PSC destinate a servizi collettivi quali 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 alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 della L.R. 20/2000.

Il PSC individua dette aree ed attrezzature esistenti nel territorio urbanizzato con una unica simbologia riferita all'area e individua per l'edificio, se esistente e se oggetto di particolare tutela, la categoria d'intervento edilizio diretto.

In dette zone sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti per la città consolidata, nonché gli specifici interventi per gli edifici sottoposti a particolare tutela.

In dette zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

- $U_f = 0,8$ mq./mq.
- Altezza massima dell'edificio = ml. 13;
- Piani 4
- $V_l = 0,5$ con un minimo di ml. 5 dai confini di proprietà e dalle strade.
- $I_p = 30\%$ di S_f .
- $A = 1$ alberi/50 mq;
- $A_r = 2$ arbusti/50 mq.

Solo nei casi previsti dalla legislazione vigente potranno essere superati detti indici, mediante delibera del Consiglio Comunale d'approvazione in deroga del progetto dell'opera pubblica.

Art. IV.8 Attrezzature e spazi collettivi d'ambito.

Si tratta di aree per lo più destinate a verde di quartiere, che concorrono insieme alle aree per attrezzature e spazi collettivi di livello strutturale al sistema delle dotazioni degli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale.

Tale aree sono destinate a verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive, ricreative, culturali di uso pubblico.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- $U_f = 0,2$ mq./mq (per attrezzature e impianti coperti)
- Altezza massima dell'edificio = ml. 10.50;
- $V_l = 0,5$ con un minimo di ml. 5 dai confini di proprietà e dalle strade.

Capo I IL TERRITORIO RURALE

Il Territorio Rurale individua le parti del territorio comunale esterne al perimetro del territorio urbanizzato destinate in prevalenza all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica nonché alla tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e naturalistico presente.

In queste zone la Strumentazione Urbanistica Comunale disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

In particolare il RUE, in conformità con l'individuazione degli ambiti agricoli individuati dal PSC e nel rispetto delle politiche e degli obiettivi che il PSC attribuisce a ciascun ambito, disciplina:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole;
- gli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza e la realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale;
- gli interventi di recupero per funzioni non connesse all'agricoltura

Art. V.1 Classificazione del Territorio Rurale

Il PSC individua nel territorio rurale comunale, a norma del Capo A- IV della L.R. 20/2000, il solo: "Ambito ad alta vocazione agricola".

Il RUE, attenendosi a detta classificazione specifica gli interventi e le attività attuabili in detto ambito, perseguendo le finalità e gli obiettivi del PSC.

Il RUE inoltre disciplina l'attività edilizia degli Ambiti di trasformazione periurbana, come individuati dalla tav. 2 del PSC e di cui all'art. 3.31 dello stesso, in quanto, le limitate trasformazioni urbanistiche ammesse solo ai fini del conseguimento di specifici obiettivi di pubblico interesse, non incidono significativamente sulla principale attività agricola di detti ambiti.

Per quanto attiene le aree sottoposte a vincoli di carattere ambientale o storico che gravano sugli ambiti rurali sopra specificati, il RUE introduce ulteriori e specifiche limitazioni alle attività agricole, oltre a quelle già previste dal PSC.

Vincoli di carattere storico-ambientale e limitazioni alle attività agricole.

Per le aree agricole interessate da vincoli di carattere storico-ambientale, perimetrare ed individuate nella Tav. 2 del PSC e così denominate:

- Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. II.lb del PSC);
- Zona di tutela assoluta dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. II.la del PSC);
- Aree di tutela d'insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (art. III.13 del PSC);

oltre a valere le specifiche limitazioni all'esercizio d'attività e funzioni previste dalle richiamate norme di PSC, valgono pure le seguenti specifiche limitazioni alle attività agricole:

- non sono ammesse nuove costruzioni destinate all'allevamento di qualsiasi tipo;
- non sono ammessi ampliamenti d'allevamenti industriali già esistenti alla data d'adozione della presente normativa;
- è vietata la costruzione di lagoni d'accumulo di liquami zootecnici e la costruzione d'impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
- è vietata l'installazione di serre fisse intensive come definite delle presenti norme;
- non è consentita la fondazione di nuovi insediamenti rurali su unità aziendali inedificate

Sono viceversa consentiti tutti gli interventi edilizi di recupero funzionale e di nuova costruzione d'annessi agricoli previsti dai successivi articoli.

Nell'esecuzione degli interventi consentiti s'impone, in ogni caso, l'applicazione di criteri e metodi d'adeguato inserimento ambientale e paesaggistico volti alla mitigazione dei fattori d'impatto ambientale ed alla valorizzazione degli effetti d'integrazione con i caratteri storico-ambientali delle zone interessate.

Per tutti i corsi d'acqua naturali o artificiali, che scorrono a cielo aperto nel territorio comunale, sono imposti limiti d'arretramento alla nuova edificazione per una profondità di ml. 10 dal limite demaniale o, in ogni caso, dal piede esterno dell'arginatura oppure, in assenza di questa, dal limite degli invasi ed alvei di massima piena.

La fascia di rispetto di cui al precedente comma é destinata all'impianto di filari d'alberi o siepi di essenze autoctone e alla conservazione e incremento della rete dei canali ecologici.

La vegetazione di ripa e le macchie boschive e arbustive esistenti o di nuova formazione sono soggette a prescrizioni di tutela assoluta.

Per gli edifici esistenti che ricadono nelle fasce di cui sopra sono consentiti gli interventi edilizi di recupero e riuso dei volumi esistenti, cui ai successivi articoli, con l'esclusione di qualsiasi intervento di nuova costruzione e/o ampliamento.

Art. V.2 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.

Il PSC individua come ambiti ad alta vocazione produttiva agricola le parti del territorio comunale destinate a confermare e sviluppare le proprie specifiche potenzialità produttive agricole in funzione dei più opportuni usi agricoli esistenti o potenziali del suolo. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di cui ai successivi articoli delle presenti norme.

Art. V.3 Ambiti di trasformazione periurbani

Il PSC individua come ambiti di trasformazione periurbani quelle aree, contermini al territorio urbanizzato o da urbanizzare, nell'ambito delle quali, pur ammettendo limitate attività di trasformazione urbanistica esclusivamente finalizzate al conseguimento di obiettivi di pubblico interesse, l'attività agricola rimane la principale attività dell'ambito e in cui sono necessarie particolari precauzioni nell'esercizio dell'attività agricola a tutela delle esigenze indotte dalla prossimità e dallo sviluppo dell'insediamento urbano e degli interventi di trasformazione cui l'ambito stesso è soggetto.

In tali zone, sino al loro inserimento nel POC, sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi per gli "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola", con le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse nuove costruzioni destinate all'allevamento di qualsiasi tipo;
- non sono ammessi ampliamenti di allevamenti già esistenti alla data di adozione della presente normativa;
- è vietata la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione d'impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
- non è consentito lo spandimento agronomico in pressione dei liquami zootecnici.

Il POC potrà meglio specificare, ai fini dell'attuazione delle trasformazioni urbanistiche previste in detti ambiti, la disciplina edilizia e i caratteri dell'utilizzo agricolo delle aree e degli edifici non coinvolti nei processi di trasformazione urbanistica.

Art. V.4 Interventi ammessi nel Territorio Rurale

Nel Territorio Rurale sono ammessi tutti gli interventi compresi nei Casi di Intervento di cui ai successivi articoli, con le limitazioni e specificazioni proprie relative a:

- ogni singola zona;
- caratteristiche dell'insediamento rurale;
- caratteristiche del richiedente;
- vincoli sovraordinati.

Gli indici urbanistici fissati dai successivi articoli, possono essere superati in sede di Piano Urbanistico Attuativo, dove, gli incrementi dei parametri edilizi-urbanistici devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive aziendali. Detto PUA, non sottoposto alla programmazione POC, potrà essere avanzato solo da operatori qualificati, e solo per quanto attiene le funzioni agricole con l'esclusione di qualsiasi nuova residenza.

Su tutti gli edifici esistenti in zona agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dalle presenti norme.

Art. V.5 Strumenti d'attuazione

Gli interventi previsti e regolamentati nel Territorio Rurale, si attuano di norma attraverso intervento edilizio diretto, ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali.

Nel caso di specifici interventi di maggior rilevanza urbanistico-edilizia quali: allevamenti industriali, fondazione di nuovi insediamenti rurali, costruzione di centri macchine ecc. e nei casi esplicitamente richiesti dalle presenti norme, si dovrà anteporre all'intervento edilizio diretto un Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata, la formazione di detto P.U.A. sarà autorizzata con Delibera Consiliare e non è soggetta al POC. La richiesta di autorizzazione alla presentazione del PUA dovrà essere adeguatamente sostenuta da motivate esigenze economiche aziendali ed eventualmente da un Piano d'Investimenti Aziendali in adesione al Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia Romagna (programma operativo della misura 1.a).

Art. V.6 DEFINIZIONI

INSEDIAMENTO RURALE (IR)

Per insediamento rurale s' intende l'edificio o l'insieme di edifici correlati tra loro da unica area di sedime o pertinenza ed organizzati per la residenza e/o la coltivazione del fondo agricolo e non.

Gli insediamenti rurali possono dunque comprendere più edifici, anche costruiti in epoche diverse, e rappresentano, unitamente alle aree agricole costituenti l'Unità Aziendale, l'unità minima edilizia-urbanistica d'intervento in zona agricola, cui ciascun progetto edilizio di trasformazione o riuso dovrà fare riferimento.

Il perimetro dell'Insediamento Rurale è definito in uno dei tre modi seguenti:

- come particella o insieme di particelle catastali risultanti dalle mappe del NCT o del NCEU e censite come fabbricati residenziali, rurali, corti e proprie aree di pertinenza, distinte dal circostante terreno agrario e accessibili autonomamente dalla rete viaria comunale vicinale o interpoderales;
- come aree su cui giacciono edifici e loro pertinenze, di fatto sottratte alla coltivazione agraria, desunte dalla lettura della Carta Tecnica regionale in scala 1: 5.000, dal fotopiano redatto dalla Provincia di Reggio o da altre fonti documentarie cartografiche o simili;
- come delimitazione dedotta da rilievi diretti, nel qual caso si prevede una estensione massima costituita dalle aree contornate da un perimetro teorico costruito su successivi allineamenti posti a ml. 20 da ciascun fabbricato e fra loro congiunti

Gli insediamenti rurali possono essere privi di fondo agricolo, ma ovviamente non privi di fabbricato.

UNITÀ AZIENDALE (U.A.)

Per Unità Aziendale s'intende l'unità tecnico-economica costituita da terreni agrari, anche d'appezzamenti non contigui o di proprietà diverse, che formano una struttura economica agraria unitaria organizzata per la coltivazione e la produzione agraria- zootecnica in genere.

Le Unità Aziendali possono essere edificate, comprendendo anche l'INSEDIAMENTO RURALE, oppure non edificate. Ad ogni Unità Aziendale possono corrispondere più insediamenti rurali. L'Unità Aziendale rappresenta l'unità minima d'intervento urbanistica cui fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione.

SUPERFICIE AGRICOLA FONDIARIA (S.A.F.)

Per Superficie Agricola Fondiaria (S.A.F.) s'intende tutta l'estensione del fondo o dei fondi che costituiscono l'Unità Aziendale compresa l'area degli Insediamenti Rurali se esistenti.

APPODERAMENTO

Per appoderamento s'intende il frazionamento di un terreno agricolo in fondi rustici (poderi) destinati alla coltura, di solito coltivati da un solo soggetto.

TITOLO DI POSSESSO

Il titolo di possesso delle Unità Aziendali è definito nel seguente modo:

- proprietà (persona fisica, società);
- affitto;
- usufrutto.

EDIFICIO RICONOSCIBILE

Per edificio riconoscibile s'intende l'edificio che presenta caratteri formali, compositivi ed architettonici che lo identificano fra le tipologie storiche ricorrenti della zona agricola in oggetto, e che rappresentano generalmente caratteri storico-testimoniali del costruire in zona agricola; generalmente gli edifici riconoscibili risultano costruiti prima del 1942.

EDIFICIO PARZIALMENTE RICONOSCIBILE

E' l'edificio riconoscibile che a causa di intervento edilizio recente, più o meno esteso ha perso la sua piena riconoscibilità, ma che con interventi appropriati può, anche solo parzialmente riacquisirla.

EDIFICIO NON RICONOSCIBILE

E' l'insieme degli altri edifici che non posseggono totale o parziale riconoscibilità tipologica, generalmente appartengono a questa categoria gli edifici recenti, costruiti dopo il 1942

Art. V.7 Destinazioni d'uso degli edifici e utilizzazioni compatibili nelle aree agricole.

Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittimamente concesse e le convenzioni stipulate in data antecedente all'adozione delle presenti norme, gli edifici e le aree dell'Insediamento Rurale sono destinati, in relazione alla loro riconoscibilità o meno, alle seguenti funzioni:

1. FUNZIONI AGRICOLE PER TUTTI GLI EDIFICI:

d1) Residenza e relativi servizi quali autorimesse, ripostigli, cantine, destinata agli Operatori Agricoli Qualificati.

È ammesso ricavare vani utili abitabili all'interno degli edifici o parti d'edificio prima adibite ad annessi agricoli, quali stalle, fienili, barchesse, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, solo se identificati nelle Tav. 2 del RUE come edifici di tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile.

d2) Magazzini e depositi per attività produttive di tipo aziendale, interaziendale e industriale quali: fienili, depositi prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari ecc.

d3) Allevamenti di tipo domestico (familiare)

d4) Allevamenti di tipo intensivo (aziendale, o interaziendale)

d5) Allevamenti di tipo industriale.

d6) Serre fisse;

d7) Allevamenti ittici;

d8) Servizi e attrezzature per imprese agricole quali: caseifici, fabbricati di ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli e attrezzature a servizio dell'agricoltura (centi macchine);

d9) Infrastrutture a servizio del territorio;

d10) Bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici;

d11) Strutture ricettive agrituristiche;

b2.1) Commercio di vicinato, limitatamente ai locali destinati alla vendita diretta di prodotti agricoli coltivati direttamente e/o prodotti da loro derivati, operate dall'azienda agricola o da un insieme di aziende agricole consorziate

Tali destinazioni d'uso sono ricavabili sia all'interno del volume d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, sia con l'ampliamento dei medesimi o la nuova costruzione.

2. FUNZIONI NON AGRICOLE RISERVATE AGLI EDIFICI RICONOSCIBILI O PARZIALMENTE RICONOSCIBILI:

a1) Residenza permanente o stagionale e relativi servizi quali autorimesse, ripostigli, cantine, attrezzature sportive a stretto servizio della residenza e/o locali di servizio funzionali a dette attrezzature.

È ammesso ricavare vani utili abitabili all'interno degli edifici o parti d'edificio prima adibite ad annessi agricoli, quali stalle, fienili, barchesse, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, solo se identificati nelle Tav. 2 del RUE come edifici di tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile;

b3.2) Servizi per la casa, limitatamente a laboratori artigianali di produzione di beni artistici e tradizionali di cui all'elenco in allegato al D.P.R. 1202/56, così come sostituiti dal D.P.R. n° 537 del 08/06/1964, a conduzione familiare.

b1.1) Direzionale diffuso limitatamente alle seguenti attività:

- studi professionali e artistici solo al piano terra o primo degli edifici, con un limite di 150 mq. di Sc;
- sale e locali di rappresentanza ed esposizione e foresterie di attività economiche industriali e terziarie, detti locali non potranno ospitare attività produttive;
- sedi di associazioni culturali e simili;
- custodia di animali e servizi veterinari

b4.1) Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili limitatamente alle seguenti attività:

- centri per l'istruzione e o l'assistenza gestiti da Enti pubblici o privati legalmente riconosciuti, per i quali l'Amministrazione comunale con apposita delibera delibera consiliare riconosca l'opportunità dell'insediamento nell'ambito territoriale comunale;
- attività ricreative per il tempo libero quali circoli associazioni culturali ecc. ;

b4.4) Attrezzature culturali

b2.9) Pubblici esercizi ;

b2.11) Magazzini e depositi di materiali e sostanze non inquinanti o pericolose, con l'esclusione di ogni attività di vendita diretta;

Tali destinazioni d'uso sono ricavabili esclusivamente all'interno del volume d'edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili esistenti alla data d'adozione delle presenti norme e sono consentite nel rispetto degli indirizzi vigenti in materia di tutela ambientale.

3. FUNZIONI NON AGRICOLE PER EDIFICI NON RICONOSCIBILI:

a1) Residenza permanente o stagionale e relativi servizi quali autorimesse, ripostigli, cantine, attrezzature sportive a stretto servizio della residenza e/o locali di servizio funzionali a dette attrezzature, solo per edifici con destinazione residenziale già in atto alla data di adozione del presente regolamento o se cessata adeguatamente dimostrabile;

b2.11) Magazzini e depositi di materiali e sostanze non inquinanti o pericolose, con l'esclusione di ogni attività di vendita diretta;

b1.1) Direzionale diffuso limitatamente alle seguenti attività:

- sedi di associazioni culturali e simili;
- custodia di animali e servizi veterinari.

Negli edifici non riconoscibili si possono inoltre ricavare:

Locali accessori e/o di servizio a laghetti per pesca sportiva e maneggi scoperti.

Autorimesse, ripostigli, cantine e locali di servizio necessari alle residenze o alle attrezzature sportive di servizio alla residenza che si insedieranno negli edifici principali riconoscibili e/o insediate negli edifici residenziali non riconoscibili.

Tali destinazioni d'uso sono ricavabili esclusivamente all'interno del volume d'edifici esistenti, alla data d'adozione delle presenti norme, e sono consentite nel rispetto degli indirizzi vigenti in materia di tutela ambientale.

4. UTILIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE:

Nelle aree scoperte esterne al perimetro degli Insediamenti Rurali sono compatibili solamente le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo, attività selvicolturali, attività di pascolo, caccia e pesca, itticoltura, orticoltura;
- depositi a cielo aperto di prodotti o materiali agricoli nella misura strettamente necessaria alle esigenze tecnico-agronomiche dell'azienda agricola;
- infrastrutture di servizio alla mobilità pedonale, ciclabile, equestre e meccanizzata, opere idrauliche e di captazione, adduzione e distribuzione delle acque, potabili e non, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, impianti di depurazione dei reflui civili e zootecnici, ecc. nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie;
- serre fisse con carattere permanente oltre il ciclo colturale.
- bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici destinati ad uso agronomico mediante spandimento o altre tecniche agrarie, platee cisterne e opere edili simili atte allo stoccaggio provvisorio dei liquami o reflui zootecnici destinati agli usi di cui sopra.
- laghetti di pesca sportiva e maneggi scoperti.

5. ALTRE DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI NELLA ZONA AGRICOLA.

La cartografia del RUE individua gli insediamenti rurali in cui, per specifiche conformazioni tipologiche degli edifici ed in relazione all'infrastrutturazione di rete presente nel territorio in cui gli stessi si collocano, è possibile e attuabile la destinazione d'uso di tipo c1, artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale, prevedendo unica attività con un massimo di mq. 250, per ciascun insediamento rurale.

Art. V.8 Soggetti attuatori

I soggetti attuatori degli interventi edilizi negli ambiti agricoli sono definiti nei seguenti modi:

OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI

- Coltivatori diretti proprietari ed affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro, così come definiti dall'art. 48 della legge n. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni.
- Coltivatori aventi la qualifica di Imprenditori Agricoli a Titolo Principale ai sensi del primo comma dell'art. 7 della L.R. 5 maggio 1977 n° 18 (e dell'art. 12 della legge n. 153/75).
- Cooperative agricole di conduzione bracciantile e forme associate assimilabili.

OPERATORI NON QUALIFICATI

Tutti gli altri soggetti diversi dai precedenti.

Agli Operatori Non Qualificati è vietata la nuova costruzione d'edifici ad uso abitativo, mentre è consentito il recupero a scopo residenziale dei fabbricati esistenti con le limitazioni previste dalle presenti norme e dai singoli casi d'intervento.

Art. V.9 Edifici riconoscibili tipologicamente

La schedatura e/o il censimento fotografico di tutti gli edifici esistenti in zona agricola ha avuto lo scopo d'individuare la presenza o meno dei caratteri di riconoscibilità tipologica degli stessi pertanto, per gli edifici riconoscibili tipologicamente, generalmente anteriori al 1942, questa é definita nel seguente modo:

(1). PIENA RICONOSCIBILITA' TIPOLOGICA DELL'EDIFICIO:

in rapporto al ripetersi, anche in un lungo arco di tempo, di costanti formali, distributive e strutturali. Sono edifici o corpi di fabbrica che mantengono integrità architettonica o che possono essere a questa ricondotti.

(2). PARZIALE RICONOSCIBILITA' TIPOLOGICA DELL'EDIFICIO:

dovuta ad alterazioni architettoniche più o meno recenti dell'edificio o dell'insediamento rurale con corpi di fabbrica che hanno parzialmente modificato la riconoscibilità tipologica e morfologica con interventi reversibili o parzialmente reversibili che possono portare a conseguire nuova leggibilità all'edificio.

(3). NESSUNA RICONOSCIBILITA' TIPOLOGICA:

edifici o corpi di fabbrica che non hanno mai posseduto valore storico-ambientale o che hanno subito interventi edilizi irreversibili tali da non rendere più riconoscibile tipologicamente l'edificio o l'insediamento rurale.

La classificazione (1) avviene considerando caratteri di integrità architettonica anche recente: sono compresi gli edifici che hanno mantenuto i caratteri architettonici originali o, pur avendoli in parte modificati per addizione e/o riconfigurazione, hanno subito interventi "interni" ai processi tipici dell'architettura tradizionale, costituendo un documento integrale della cultura del costruire in rapporto alla forma, alla distribuzione e ai materiali impiegati.

La classificazione (2) avviene considerando caratteri di alterazione architettonica anche recente: vengono compresi gli edifici che hanno subito interventi recenti di manomissione nella forma, nella distribuzione, nei materiali, costituendo solamente un documento parziale, privo della qualità originaria ma che un corretto intervento di ripristino potrebbe rendere ancora leggibili.

La classificazione (3) riguarda gli edifici di recente edificazione, generalmente costruiti dopo il 1942 e privi del carattere di riconoscibilità storico-architettonica.

Art. V.10 Riferimento tipologico

Il riferimento tipologico si applica sia alle tipologie riconoscibili (1), sia a quelle riconoscibili parzialmente (2), non si applica per quelle di tipo (3).

Si definiscono dunque le seguenti tipologie:

(A). TIPO A: edificio ad elementi funzionali contigui risulta generalmente composto da un unico corpo di fabbrica con parte abitativa, loggia di ingresso o porta morta, stalla e fienile.

L'edificio ad elementi funzionali contigui è caratterizzato di solito dai seguenti elementi (moduli) funzionali:

1) modulo abitativo con un'ampiezza variabile da 4,5 a 5,5 metri lineari a volte raddoppiato o triplicato é caratterizzato dalla presenza di aperture finestrate allineate in senso verticale ed aventi generalmente le medesime dimensioni per ciascun piano. L'immagine esterna costituisce il riferimento sia formale, per le nuove aperture ammissibili sul modulo stalla/fienile, che volumetrico per possibili ampliamenti dell'unità edilizia.

2) modulo della stalla/fienile ha una ampiezza variabile da 4,5 a 5,5 metri lineari ed a volte si presenta raddoppiato o triplicato é caratterizzato dalla presenza di aperture finestrate di minori dimensioni rispetto a quelle del modulo abitativo;

3) modulo della porta-morta o portico ha una ampiezza variabile da 3,5 a 5 metri lineari e a volte si presenta raddoppiato, si caratterizza per la presenza di una grande apertura ad arco o piattabanda ed internamente presenta generalmente il solaio del primo piano posto ad una quota superiore rispetto a quelli dei moduli abitativi o stalla/fienile;

4) modulo della loggia di ingresso a servizio all'abitazione ha un'ampiezza variabile da 2 a 3,5 metri lineari, é caratterizzato da una apertura ad arco o piattabanda di dimensioni più ridotte rispetto a quello della portamorta ed internamente presenta il solaio del primo piano allineato con quello dell'abitazione, generalmente sopra l'apertura della loggia é presente una finestra alla stessa quota di quelle dell'abitazione del primo piano; la sua immagine esterna costituisce il riferimento sia formale che volumetrico per possibili ampliamenti dell'unità edilizia.

Sono compresi in detta categoria anche quegli edifici privi di porta morta, ma con funzioni miste residenziali ed agricole in cui sia riconoscibile dalla tipologia e dalla posizione delle aperture esterne detta compresenza funzionale.

(B). TIPO B: edifici ad elementi funzionali separati dove esistono più edifici riconoscibili che ospitano generalmente uniche funzioni.

Gli edifici ad elementi funzionali separati sono generalmente caratterizzati dai seguenti elementi:

1) un corpo di fabbrica strutturalmente ordinato ad utilizzazione prevalentemente abitativa (casa padronale); esso si presenta composto da un modulo loggia di ingresso centrale che varia dai due ai quattro metri di larghezza e che rappresenta l'elemento distributivo orizzontale; il blocco scala può essere compreso in tale modulo oppure occupare un vano dei moduli laterali; i due moduli laterali sono di larghezza variabile da 4 a 5 metri e comprendono i vani a cucina o servizi al piano terra e camere da letto al piano primo;

2) un corpo di fabbrica strutturalmente ordinato ad utilizzazione agricola; esso si presenta di dimensioni notevoli e variabili in relazione numero di "poste di stabulazione" presenti nella stalla al piano terra; sempre al piano terra trovano alloggio depositi per mezzi e/o prodotti agricoli ed altri bassi servizi agricoli; il piano superiore, originariamente adibito a fienile, spesse volte racchiude grandi volumi e presenta porticati a tutta altezza.

(C). TIPO C: edifici con caratteri tipici dell'edificazione del primo novecento.

Sono quegli edifici ad originaria destinazione residenziale e/o produttiva, costruiti nel periodo di tempo che va dal 1890 al 1930 e che hanno risentito dei caratteri stilistici e tipologici dell'epoca di costruzione, possono essere ad elementi contigui o separati o edifici isolati costruiti per assolvere a specifiche destinazioni d'uso quali: residenza, magazzini, servizi agricoli o funzioni miste.

Capo II I PARAMETRI DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEGLI AMBITI RURALI

Art. V.11 Norme generali riguardanti gli interventi edilizi negli ambiti rurali.

Per qualsiasi intervento edilizio, previsto dalle seguenti norme, operato da qualsiasi soggetto attuatore, é previsto:

A) PIANO D'INSIEME

A tutti i tipi di intervento edilizio, ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e delle modifiche interne, occorre anteporre un elaborato planimetrico in scala opportuna dell'intera Unità Aziendale e dell'Insedimento Rurale che evidenzia i seguenti elementi:

- perimetrazione della Unità Aziendale con evidenziati tutti gli elementi caratterizzanti l'impianto storico territoriale quali: edifici, strade, strade poderali ed interpoderali, carreggiate, canali di scolo e di irrigazione, cancelli, pilastri d'ingresso, tabernacoli, edicole, pozzi e qualsiasi altro manufatto significativo presente nell'ambito o nell'intorno dell'Unità Aziendale, nonché le piantate, i filari, le siepi e gli elementi arborei isolati che siano testimonianza dell'impianto storico del territorio agricolo in oggetto. Dovranno inoltre essere evidenziati tutti gli elementi di cui sopra anche di recente impianto, nonché gli edifici e i manufatti ricadenti nel perimetro dell'Unità Aziendale citando, se esistenti, gli atti autorizzativi rilasciati dall'Amm.ne Com.le ai fini della loro costruzione o utilizzo;
- perimetrazione dell'area dell'Insedimento Rurale e rilievo planimetrico schematico di tutti gli edifici presenti,
- indicazione delle destinazioni d'uso di tutti gli edifici presenti nell'Insedimento Rurale;

- assetto planimetrico di progetto dell'Insediamento Rurale che evidenzia l'utilizzo o le possibilità di riuso di tutto il volume già esistente, prima di procedere ad ampliamenti o nuove costruzioni. Il progetto dovrà essere formato tenendo conto dei modelli planimetrici di riferimento progettuale di cui al Capo IV delle presenti norme;
- indicazione degli interventi di demolizione obbligatoria delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, e di tutte le strutture, anche se autorizzate o condonate, che alterino la leggibilità dell'edificio, costruite in aderenza agli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili e loro possibile ricostruzione in muratura, solo nel caso di strutture legittimamente costruite. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di superficie utile e/o volume esistente con lievi incrementi in termini di volume al solo fine di rendere l'edificio consona ai caratteri della zona agricola. Dovranno essere mantenute le destinazioni preesistenti o assimilabili o destinazioni di servizio quali garage, cantine o magazzini. La ricostruzione dovrà seguire, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell' Insediamento Rurale, le indicazioni contenute nel Capo IV "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché, per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi delle presenti norme. Dette demolizioni dovranno essere effettuate solo nel caso di recupero integrale dell'edificio cui risultano annesse.
- indicazione degli interventi di demolizione obbligatoria di tutte le strutture precarie presenti nell'Insediamento Rurale (tettoie, box in lamiera, strutture pericolanti) e loro possibile ricostruzione in muratura, solo se legittimamente costruite, a parità di superficie utile esistente col mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti o con destinazioni di servizio quali garage e cantine. L'eventuale ricostruzione dovrà attenersi ai principi, indicazioni e limitazioni di cui al comma precedente. Dette demolizioni dovranno essere effettuate solo nel caso di recupero integrale dell'edificio cui risultano essere pertinenza o nel caso di nuova costruzione di edifici destinati alle medesime funzioni ospitate da queste strutture precarie
- valorizzazione, recupero e restauro di tutti gli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio in precedenza elencati nonché dei parchi, residui di parco o sistemi vegetazionali esistenti, ovvero nuova sistemazione di spazi adibiti a verde secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui al successivo Capo IV.
- individuazione delle aree esterne di parcheggio per gli usi non agricoli previsti dalle presenti norme;

Per l'individuazione delle aree soggette a impianto di nuove essenze arboree o arbustive previste dal presente articolo al successivo punto b) occorrerà predisporre una planimetria in scala adeguata indicante lo schema di piantumazione, l'elenco delle essenze prescelte e la verifica del calcolo delle superfici.

B) IMPIANTO DI NUOVE ESSENZE ARBOREE O ARBUSTIVE

A seguito di qualsiasi intervento edilizio, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria o di modifiche interne, occorrerà procedere all'impianto di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari al tre per cento (3%) della Superficie fondiaria dell'Unità Aziendale.

Nel solo caso in cui il fondo sia coltivato esclusivamente a frutteto o vigneto specializzato o altre colture arboree specializzate la quantità di area di nuovo impianto sarà ridotta all'uno per cento (1%) della Superficie fondiaria dell'Unità Aziendale.

Tutte le aree o fasce d'impianto di nuove essenze arboree o arbustive dovranno essere reperite all'esterno del perimetro dell'Insediamento Rurale, si estenderanno prioritariamente ai lati degli eventuali percorsi ciclo-pedonali esistenti o di progetto previsti dal PSC, nella rete dei canali ecologici esistenti o di progetto previsti dal PSC, e in alternativa, lungo il confine del fondo, lungo i corsi d'acqua esistenti sul fondo, sul fronte stradale. Dette nuove piantumazioni dovranno comunque essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le nuove piantumazioni dovranno essere formate scegliendo essenze autoctone o naturalizzate.

Le eventuali aree già piantumate o i singoli esemplari arborei ed arbustivi, con l'esclusione di quelli inseriti nel perimetro dell'Insediamento Rurale, potranno essere portate a deduzione della quota di cui sopra.

La progettazione di dette aree dovrà avvenire secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 lettera v) delle presenti norme.

Detta dotazione di verde aggiuntiva dovrà essere reperita una sola volta nell'arco di validità delle presenti norme anche se gli interventi sono più di uno e dovrà essere approntata prima della fine dei lavori del primo intervento edilizio ammesso.

C) RECUPERO DI NUOVI SPAZI A SCOPO RESIDENZIALE E NUMERO MASSIMO ALLOGGI:

Gli edifici dell'Insediamento Rurale possono essere integralmente recuperati a scopo residenziale alle seguenti condizioni e limitazioni:

- che siano presenti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti così come elencate del presente Regolamento per le zone rurali ;
- che gli edifici siano identificati nella cartografia del RUE come edifici o annessi agricoli riconoscibili o parzialmente riconoscibili, mentre, per gli edifici non riconoscibili, è consentito il recupero a scopo residenziale dei soli edifici o porzioni di edificio che abbiano destinazioni residenziali in atto o se cessate adeguatamente documentabili;
- che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche **degli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili**, siano ricavati un numero massimo di alloggi, per ciascun edificio, derivante dalla divisione del volume vuoto per pieno per 400 mc. teorici, arrotondato al numero intero più vicino. Ne deriva che il numero massimo di alloggi per ciascun edificio, riconoscibile o parzialmente riconoscibile, è espresso dalla seguente operazione: $N^{\circ} \text{ max. alloggi} = \text{Volume vuoto per pieno} / 400 \text{ mc.}$
- per gli **edifici non riconoscibili con destinazione residenziale in atto** o se cessata adeguatamente documentabile è ammesso ricavare un solo alloggio in più rispetto al numero degli alloggi esistenti, senza incremento delle superfici già residenziali. Per gli **edifici non riconoscibili** non è consentito ricavare nuove superfici residenziali.
- che gli alloggi così ricavati siano dotati ciascuno di un posto auto coperto o scoperto per ogni alloggio ricavato negli edifici esistenti dell'insediamento rurale;

Detti posti auto dovranno essere reperiti:

- prioritariamente negli edifici non riconoscibili dell'insediamento rurale;
- in alternativa anche all'interno degli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili, con l'esclusione degli edifici residenziali di tipologia "B" ("casa padronale" degli insediamenti ad elementi funzionali separati), a condizione che le aperture d'ingresso non pregiudichino la corretta leggibilità delle facciate;
- il divieto di ricavare posti auto negli edifici di tipo "B" decade nel caso siano presenti forature originali e consone che consentano di ricavare autorimesse all'interno dell'edificio;
- nelle aree esterne di pertinenza come parcheggi scoperti;
- che il richiedente si impegni a sottoscrivere atto unilaterale da allegare all'atto autorizzativo dell'intervento edilizio (concessione o autorizzazione), valido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel quale si dichiara consapevole che la zona urbanistica in cui si colloca l'intervento proposto è principalmente destinata alla produzione agricola e che pertanto le nuove destinazioni residenziali, o altre destinazioni extra-agricole consentite dalla presente normativa, non potranno in alcun modo porre limitazioni al corretto svolgimento delle attività agricole esistenti e future o al corretto svolgimento delle pratiche agronomiche esercitate per la coltivazione dei fondi o l'allevamento del bestiame.

D) ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Negli ambiti del territorio rurale, all'interno del perimetro degli Insediamenti Rurali, è ammessa la costruzione di attrezzature fisse per il tempo libero quali: campo da tennis, piscina, campo bocce, ecc., a condizione che siano ad esclusivo servizio degli edifici residenziali dell'Insediamento rurale o al servizio degli utenti delle strutture agrituristiche.

Non sarà consentita la costruzione di più di un'attrezzatura per ogni tipo, con un massimo di due, per le residenze private e senza limiti per le attività d'agriturismo. Dette attrezzature potranno essere costruite a cielo aperto o all'interno di fabbricati esistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

I locali di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno essere collocati all'interno degli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

Non sarà consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico o circoli privati, salvo apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

E) IRRIPETIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle presenti norme, per qualsiasi tipo d'intervento, s'intendono utilizzabili una sola volta nell'arco di validità del presente strumento urbanistico, o sino alla saturazione degli indici previsti. Non è consentito articolare nel tempo gli

interventi in modo tale da aumentare o diminuire i parametri urbanistici o edilizi di riferimento, che saranno, per tutta la validità del presente strumento urbanistico, quelli documentati dal Piano d'Insieme. Inoltre alla possibilità edificatoria massima garantita dai parametri urbanistici, dove previsti, occorre detrarre quella già esistente per ciascuna tipologia d'uso.

F) INSEDIAMENTI RURALI A SPECIFICA VOCAZIONE AGRICOLA.

La cartografia del RUE individua quegli insediamenti rurali con significativa presenza di edifici specialistici produttivi agricoli in attività, quali: stalle, fienili, depositi attrezzi ecc. per i quali non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle agricole, al fine di tutelare ed incrementare la loro primaria vocazione agricola e di evitare il frazionamento dell'unità aziendale. Gli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili ricadenti in detti insediamenti potranno essere recuperati integralmente a residenza solo se a servizio dell'operatore agricolo qualificato, dei suoi familiari, anche non coadiuvanti l'attività agricola, dei suoi dipendenti o prestatori d'opera e del personale di custodia. La formazione di questi nuovi alloggi, dovrà essere accompagnata da atto unilaterale d'obbligo che vincoli l'utilizzo di queste unità immobiliari ai soggetti citati.

G) INSEDIAMENTI RURALI CON PRESENZA DI EDIFICI SOGGETTI A RECUPERO AMBIENTALE .

La cartografia del RUE individua quegli insediamenti rurali in cui sono presenti edifici o parti di edificio non residenziali , con funzioni agricole cessate, di notevole dimensione e/o di forte impatto ambientale che, ai fini di una bonifica paesaggistica ambientale, si ritiene di dover demolire consentendo al proprietario il parziale recupero delle volumetrie esistenti con funzioni residenziali e non residenziali di cui all'art 7 punto 2.

Detto intervento edilizio dovrà essere preceduto da un Piano Urbanistico Attuativo, non soggetto alla programmazione del POC, dovrà essere esteso all'intera Unità Minima Aziendale e/o all'intero Insediamento Rurale, prevedendo la demolizione degli edifici non riconoscibili e il recupero delle volumetrie secondo i parametri di cui ai successivi punti.

Il PUA dovrà dimostrare gli effettivi miglioramenti ambientali derivanti, oltre che dalla demolizione dell'edificio, anche dalle opere di nuova piantumazione e rinaturalizzazione del territorio agricolo che l'intervento dovrà prevedere.

Il PUA dovrà rispettare i seguenti prescrizioni e parametri urbanistici edilizi:

- demolizione di tutti gli edifici incongrui presenti all'interno dell'insediamento
- volume costruibile pari al 65 % del volume totale posto in demolizione, con un limite massimo di 4.500 mc.
- un massimo di sei alloggi, (più quelli derivanti dal recupero degli edifici riconoscibili eventualmente presenti all'interno dell'insediamento);
- nel caso si utilizzassero altre funzioni ammesse oltre a quella residenziale a dette funzioni potrà essere riservato un massimo di 500 mc. della quantità complessiva di cui al capo precedente;
- numero massimo dei piani =3 compreso il p.t.
- altezza massima in gronda ml. 7,50;
- nuove piantumazioni almeno pari al 5% della Superficie dell'Unità Minima Aziendale.

e i seguenti parametri architettonici-urbanistici:

- il volume massimo recuperato dovrà essere distribuito preferibilmente in corpi di fabbrica unitari , evitando comunque la frammentazione di questo in tanti edifici monofamiliari che configurerebbero lo schema tipico della lottizzazione;
- non dovranno essere previste recinzioni fra i corpi di fabbrica e questi dovranno disporsi in modo coerente con gli edifici preesistenti e/o distaccarsi da loro per formare un autonomo insediamento di tipo a corte aperta o chiusa su area centrale comune;
- l'intervento edilizio dovrà conformarsi alle caratteristiche della zona agricola in cui si inserisce, uniformandosi alle tipologie edilizie ed ai caratteri formali dell'edilizia rurale riconoscibile, potrà pure confrontarsi in modo critico con questa ricercando comunque, anche nei contrasti formali, un suo coerente inserimento ambientale.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere il complessivo recupero e riuso degli altri eventuali edifici presenti nell'Insediamento Rurale attenendosi, per quanto riguarda gli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili, alle categorie d'intervento per questi previste dalle presenti norme.

H) PARAMETRI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

Nei casi di destinazione d'uso che rientrano nella definizione d'attività produttiva o deposito materiali, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale n° 477 del 21/02/95, l'intervento di recupero é subordinato alla verifica, da parte dell'organo di controllo competente, della sussistenza dei requisiti previsti dalle normative di salvaguardia ambientale, secondo i procedimenti di notifica o autorizzazione vigenti per le varie matrici (aria, acqua, rifiuti, radiazioni, rumori e vibrazioni).

Gli insediamenti civili dovranno adeguare il loro sistema di scarico alla normativa sulla tutela delle acque dall'inquinamento (L. 319/76 e L.R. 7/83 e succ. mod. e integrazioni), presentando nuova domanda d'autorizzazione allo scarico.

In particolare gli insediamenti civili con numero di vani superiore a 10 e gli scarichi a questi assimilabili provenienti da attività di produzione di beni o servizi, che non recapitano in pubblica fognatura, sono tenuti ad installare sistemi di depurazione ad ossidazione totale con ricircolo fanghi od altre tecnologie che nell'utilizzo si sono dimostrate di pari efficacia. Lo scarico dovrà recapitare in un corpo idrico che assicuri la presenza d'adeguata portata durante tutto il periodo dell'anno.

Le fosse biologiche dovranno essere mantenute in perfetta efficienza provvedendo alla pulizia e rimozione dei solidi almeno una volta all'anno o con frequenza maggiore se necessario. Le operazioni di pulizia devono essere effettuate mediante idonee attrezzature senza dare luogo a fastidi od inconvenienti igienici per il vicinato o produrre inquinamento del suolo o delle acque. Gli effluenti devono essere conferiti ad impianti di depurazione mediante autospurgo autorizzato al trasporto di rifiuti. E' in ogni caso vietato smaltire scarichi non depurati, provenienti da insediamenti civili, mediante dispersione nel terreno tramite pozzi assorbenti o spandimento sul terreno agricolo.

I pozzi neri presenti e gli eventuali serbatoi, epigei o interrati, destinati alla detenzione di carburanti ad uso agricolo o civile dovranno essere rimossi, bonificati dagli eventuali residui e smaltiti secondo le disposizioni vigenti.

I) PARAMETRI IGIENICO-EDILIZI PER IL RECUPERO RESIDENZIALE DEGLI EDIFICI RICONOSCIBILI O PARZIALMENTE RICONOSCIBILI.

Negli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili e sottoposti ad intervento di recupero o d'ampliamento, e per i quali sia richiesto o proposto il mantenimento dei solai, ovvero sia richiesto o proposto di mantenere la posizione e il taglio delle finestre originali, in deroga al vigente Regolamento Edilizio e limitatamente ai parametri di seguito indicati, si applicano i seguenti parametri igienico-edilizi:

- altezza minima dei locali non inferiore a ml. 2,50;
- illuminazione e aerazione dei locali non inferiore ad 1/12 della superficie di pavimento.

Nel caso di destinazione dei locali ad attività di preparazione, somministrazione e vendita di cibi e bevande e per i quali si applicano i parametri ridotti su esposti, si dovranno prevedere adeguati impianti di climatizzazione e depurazione dell'aria di ambiente e di illuminazione dei locali su conforme parere degli Uffici preposti dell'Azienda Sanitaria Locale competente.

Art. V.12 Unità Minime Aziendali ed Unità d'Intervento Urbanistico

UNITÀ D'INTERVENTO URBANISTICO

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità, l'Unità d'Intervento Urbanistico è costituita dall'Unità Aziendale e può comprendere sia terreni in proprietà che in affitto o altro titolo di godimento, sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria e posti anche nel territorio di comuni contermini.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento sono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o altro titolo di godimento di cui sia dimostrata l'effettiva disponibilità per un periodo non inferiore a 12 anni.

Lo sfruttamento degli indici d'edificabilità dei terreni non detenuti in titolo di proprietà dovrà essere espressamente autorizzato dal legittimo proprietario.

La superficie agricola fondiaria cui si deve fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione é quella in possesso del richiedente, (proprietà, affitto o altro titolo) al momento della richiesta di trasformazione edilizia, con le superfici minime e date d'appoderamento specificate nei successivi articoli.

Il richiedente dell'intervento, nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti, dovrà dimostrare, tramite apposite certificazioni storico-catastali, dei registri immobiliari, o altre documentazioni in suo possesso, che i terreni dell'Unità Aziendale non siano gravati da vincoli d'inedificabilità dovuti alla costruzione di fabbricati edificati

successivamente all'entrata in vigore del previgente PRG, nel qual caso per i terreni suddetti sarà possibile utilizzare solamente la quota d'edificabilità residua ossia al netto delle quote edificabili già utilizzate.

Successivamente all'esecuzione degli interventi edilizi di nuova edificazione i terreni dell'azienda, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili, anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo d'inedificabilità, di durata trentennale è inteso per tutto il terreno considerato, sia in proprietà che in affitto o altro titolo di godimento, e viene sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo interessati, attraverso un atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, corredato delle planimetrie catastali e dei certificati catastali dei terreni vincolati.

Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei richiedenti dell'intervento.

Se l'Unità di Intervento Urbanistico corrisponde ad un'Unità Aziendale comprendente più Insedimenti Rurali, ai fini del dimensionamento dell'intervento, saranno computate tutte le superfici già edificate in ciascuno degli insediamenti. L'ampliamento e la nuova costruzione di edifici, così come previsto dalle presenti norme, sarà possibile solamente all'interno di uno solo degli Insedimenti Rurali, indicato dal richiedente come il più idoneo per il corretto sviluppo dell'attività agricola dell'Unità Aziendale.

IL PERIMETRO DELL'INSEDIAMENTO RURALE E MODALITÀ D'INTERVENTO

In conformità ai criteri del Piano Territoriale Paesistico Regionale gli interventi di nuova costruzione in tutto il territorio rurale, sia d'annessi agricoli che d'abitazioni, devono costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento su Insedimenti Rurali già esistenti, possono avvenire solamente nell'ambito del perimetro dell'Insedimento Rurale.

Se il perimetro dell'Insedimento Rurale, così come definito, si dimostrasse insufficiente a contenere interventi di ampliamento o nuova costruzione, si potrà procedere al suo ampliamento all'interno del PUA, se richiesto, o del Piano d'Insieme, con un incremento che comunque non superi il 100% della superficie esistente, e secondo i modelli planimetrici di riferimento progettuale di cui al Capo IV. In sede di PUA detto ampliamento può superare il limite suddetto.

L'Insedimento Rurale dovrà essere servito, di norma, dagli accessi esistenti sulla pubblica via e di cui è prescritto il mantenimento ed il restauro di pilastri d'accesso e/o manufatti eventualmente esistenti che presentino significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale. Nel caso questi accessi non soddisfino le esigenze specifiche dell'insediamento, per motivi dimensionali o di sicurezza della circolazione stradale, è possibile, nel rispetto di quanto sopra esposto, ricavare un ulteriore accesso all'insediamento in altra posizione, arretrata rispetto alla sede stradale e come prescritto dalle vigenti norme del Codice Stradale. Detto nuovo accesso dovrà inserirsi e rapportarsi, per caratteristiche costruttive e tipologiche, in modo congruo con le preesistenze e con l'assetto complessivo dell'insediamento rurale.

La recinzione a perimetro degli Insedimenti Rurali è consentita con le modalità di cui all'art. V.35 lettera D) delle presenti norme.

Non sono consentite recinzioni interne al perimetro dell'Insedimento Rurale al fine di isolare aree di pertinenza di singoli alloggi.

Art. V.13 Definizione di Caso d'Intervento

Per ciascuno degli Insedimenti Rurali esistenti negli Ambiti Agricoli individuati nella cartografia del RUE, il Catalogo degli interventi indica, alla colonna "Caso di Intervento", (Cat.) quale modalità di intervento applicare tra quelle definite nella presente normativa.

Le tavole del RUE individuano con apposita simbologia:

- gli Insedimenti Rurali che sono identificati da una numerazione progressiva che fa riferimento alla schedatura d'analisi e che identificano l'insediamento nel catalogo degli interventi;
- gli Insedimenti Rurali a specifica vocazione agricola,
- gli Insedimenti Rurali con edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili tipologicamente, ossia gli edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale, che sono puntualmente individuati all'interno dell'insediamento rurale
- gli Insedimenti Rurali con presenza di edifici soggetti a recupero ambientale ;
- gli Insedimenti Rurali costituiti da edifici non riconoscibili tipologicamente.
- gli edifici ruderizzati oggetto di ripristino tipologico.

Dette individuazioni rappresentano la guida agli interventi edilizi di recupero e riuso degli edifici esistenti, tenendo conto che nell'Insedimento Rurale possono coesistere più edifici con caratteristiche fra loro diverse e che pertanto gli interventi edilizi saranno applicabili a ciascun edificio in relazione alle sue intrinseche caratteristiche tipologiche.

In relazione alla presenza nell'Insedimento rurale d'edifici pienamente o parzialmente riconoscibili o viceversa in assenza di questi si sono individuati i seguenti casi d'intervento edilizio:

CASO D'INTERVENTO 1 - Insediamenti Rurali con presenza d'edifici pienamente riconoscibili;

CASO D'INTERVENTO 2 - Insediamenti Rurali con presenza d'edifici parzialmente riconoscibili;

CASO D'INTERVENTO 3 - Insediamenti rurali privi di edifici riconoscibili.

La cartografia di RUE identifica gli edifici riconoscibili e quelli parzialmente riconoscibili, mentre, ai fini delle presenti norme, rientrano fra gli edifici non riconoscibili tutti gli altri privi d'identificativo.

In relazione alle quattro categorie tipologiche individuate, nel **CASO D'INTERVENTO 1** sono riportate le modalità d'intervento per ciascuna di esse e per ciascun fabbricato appartenente a detto tipo, pertanto il **Caso d'intervento 1 si articolerà** in:

1/A edificio pienamente riconoscibile con tipologia a corpi congiunti (residenza-portamorta-stalla e fienile);

1/B edificio pienamente riconoscibile con tipologia a corpi separati, con modalità articolate in relazione alle funzioni dei corpi di fabbrica ossia:

- edificio padronale o residenziale
- stalla e fienile o altro edificio di servizio agricolo;

1/C edificio pienamente riconoscibile con caratteri tipici del '900, con modalità articolate in relazione alle funzioni dei corpi di fabbrica ossia:

- edificio padronale o residenziale
- stalla e fienile o altro edificio di servizio agricolo;

Per quanto attiene il **CASO D'INTERVENTO 2**, edifici parzialmente riconoscibili, l'intervento edilizio previsto riguarda tutte le tipologie individuate.

All'interno di ciascun caso d'intervento sono poi riportate le modalità esecutive che riguardano gli altri edifici presenti nell'Insedimento Rurale, con l'esclusione di alcune specifiche attività agronomiche quali allevamenti, stalle, centri macchine, ecc. che trovano la loro normativa nel successivo articolato normativo.

I primi tre casi d'intervento riguardano dunque la generalità degli Insediamenti Rurali esistenti nel Territorio Rurale.

Per quanto attiene la nuova costruzione di fabbricati su Unità Aziendali inedificate la presente normativa prevede il **CASO D'INTERVENTO 4**: Formazione di nuovi Insediamenti Rurali su fondi inedificati.

La cartografia del RUE individua poi gli edifici ruderizzati o parzialmente crollati per i quali si ravvisa la necessità del loro mantenimento o riproposizione quali elementi del sistema testimoniale, e per i quali risulta applicabile quanto stabilito dal:

CASO D'INTERVENTO 5 - edifici soggetti a ripristino tipologico.

In relazione a quanto sopra esposto le categorie d'intervento edilizio diretto per l'edificio possono essere:

- articolazioni e specificazioni della categoria d'intervento della "ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri rurali degli edifici" ;
- articolazioni e specificazioni della categoria d'intervento del "restauro e risanamento conservativo"
- articolazioni e specificazioni della categoria della "nuova costruzione" per quanto attiene appunto nuovi corpi di fabbrica o ampliamenti di quelli esistenti;
- articolazioni e specificazioni della categoria d'intervento della "ristrutturazione edilizia";
- articolazioni e specificazioni della categoria d'intervento del "ripristino tipologico".

Dette articolazioni normative consentono di confermare le caratteristiche formali e architettoniche del tipo edilizio e contemporaneamente attuano il completo riuso a scopo residenziale o agricolo dell'edificio riconoscibile o parzialmente riconoscibile. Per quanto attiene gli edifici non riconoscibili offrono l'opportunità di una complessiva "bonifica ambientale" del territorio rurale.

Le tavole grafiche del RUE identificano la riconoscibilità parziale o integrale dell'edificio mentre l'attribuzione tipologica è presente nel catalogo degli interventi allegato alla presente normativa, detta individuazione tipologica non è prescrittiva; il tecnico incaricato potrà, sulla scorta del rilievo dell'edificio e di una relazione storico critica dello stesso, proporre in sede di progetto la modifica dell'attribuzione effettuata.

Art. V.14 Caso di Intervento "1": Insediamenti Rurali comprendenti edifici con piena presenza di tipologia di tipo "A", "B", "C"

SOGGETTI ATTUATORI:

operatori agricoli qualificati e non qualificati.

Per i diversi tipi edilizi presenti nell'insediamento rurale sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

1/A) EDIFICI CON PIENA RICONOSCIBILITÀ TIPOLOGICA: TIPO "A" ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI. POSSONO ESSERE OGGETTO DEI SEGUENTI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI:

a.1)Ristrutturazione con vincolo parziale dei caratteri formali dell'edificio a elementi contigui.

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con questo compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le modifiche interne ed esterne, dovranno avvenire nel rispetto dello schema tipologico dell'edificio, dovranno seguire le indicazioni contenute nei modelli tipologici progettuali e nell'abaco dei particolari costruttivi di cui al Capo IV delle presenti norme.

Il tipo d'intervento prevede:

per i prospetti esterni:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti principali esterni, diametralmente opposti, seguendo la partitura, le dimensioni e le caratteristiche di finitura originarie di quelle esistenti sul modulo di abitazione o in alternativa riproponendo, anche aumentandole nel numero, quelle proprie della parte a stalla e fienile. Le nuove aperture sono consentite solamente nel caso in cui non si riesca a raggiungere con le aperture già presenti i requisiti minimi d'illuminazione ed aerazione dei vani retrostanti;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti secondari laterali in allineamento verticale e possibilmente in modo simmetrico;
- la conservazione delle forature originali esistenti, porte, porte-finestre e finestre, o la loro riproposizione se tamponate; nell'ambito dell'intervento complessivo è consentita la modifica della posizione e delle dimensioni di detti elementi in coerenza con i caratteri formali dell'edificio e con quanto previsto dall'abaco dei particolari costruttivi;
- la conservazione delle grandi aperture della "portamorta" sui fronti principali diametralmente opposti, di cui è consentito il tamponamento con serramenti vetrati o con altri elementi comunque arretrati dal filo esterno del fabbricato e che consentano la piena leggibilità dei caratteri formali di questo elemento;
- il mantenimento o la riproposizione dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - a) sporto di gronda in travetti di legno;
 - b) cornicioni in mattoni;
 - c) mantovane sagomate;
 - d) marcapiani;
 - e) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;

- f) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
- g) infissi esterni in legno verniciato con tinte coprenti;
- h) manto di copertura in tegole curve (coppi) che dovrà essere previsto anche se non esistente;

per le modifiche interne:

- il mantenimento nel vano del portico, loggia o porta-morta del solaio nel caso esso sia costituito da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'eventuale chiusura in muratura delle aperture d'ingresso della porta morta, che dovrà avvenire a filo arretrato verso l'interno dell'edificio, in modo da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna. Non é consentita la chiusura in muratura dei portici ,che potrà essere effettuata solamente tramite vetrate, poste sul filo interno degli stessi, che lascino inalterata la struttura muraria.
- l'abbattimento, nel vano del portico o porta-morta, dei solai limitatamente ai casi in cui la struttura sia con travi e travetti in legno o travi profilate in ferro e voltine in laterizio, nel qual caso la ricostruzione potrà avvenire in allineamento con i solai dell'abitazione e il tamponamento del portico dovrà essere costruito in modo arretrato rispetto l'imposta dell'arco esterno;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e loro ricostruzione per l'organizzazione dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile) e riallineamento dei nuovi solai con quelli dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai della stalla o altri ambienti rurali, per l' eventuale riallineamento del nuovo solaio con quelli dell'abitazione, esclusivamente nel caso in cui detti solai non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di nuovo solaio nel doppio volume del fienile;
- la sostituzione dei solai dell'abitazione con riposizionamento sulla stessa quota o alla quota minima necessaria ai fini dell'abitabilità dei locali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;

per le scale interne:

- il mantenimento del vano scala originario nel caso possa garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato e sia posto in posizione tipologicamente corretta, viceversa é consentita la sua riformulazione, anche in luogo diverso dal precedente, nei seguenti casi:
 - 1- al fine di ricondurlo ad una sua organicità tipologica;
 - 2- al fine di garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato;
 - 3- al fine di adeguare l'edificio al superamento delle barriere architettoniche solo nell'eventualità di comprovata e documentabile necessità del richiedente, anche in deroga a quanto stabilito dal successivo capoverso.
- Non potranno comunque essere demolite le scale che, per particolare fattura o pregio o per la presenza d'elementi decorativi, rappresentino testimonianza del processo costruttivo tradizionale;
- l'inserimento nel vano del portico, loggia, o stalla di una nuova scala, con struttura portante metallica e pedate in legno o con altri materiali idonei che testimonino, e dal punto di vista compositivo-formale, e dal punto di vista dei materiali, il "distacco" dalla struttura esistente;
- l'inserimento del vano scala in tutti gli altri ambienti dell'edificio ad esclusione del vano porta-morta.

a.2) Ampliamento per moduli dell'edificio ad elementi contigui

L'ampliamento "una tantum" per moduli é riservato agli operatori agricoli qualificati e potrà avvenire solamente per destinazione residenziale o di servizio alla residenza e sugli edifici composti da un massimo di 3 Moduli, nella misura di 1,5 Moduli, oppure da un massimo di 4 Moduli, nella misura di 1/2 Modulo. Per le tipologie che superano i 4 Moduli non è ammesso detto ampliamento.

L'ampliamento deve comunque avvenire secondo i modelli tipologici di riferimento progettuali e l'abaco dei particolari costruttivi di cui al Capo IV delle presenti norme. Il tipo di intervento prevede:

- il mantenimento della quota di gronda e di colmo esistenti;
- la stessa profondità del modulo in ampliamento dell'edificio esistente.

1/B) EDIFICI CON PIENA RICONOSCIBILITÀ TIPOLOGICA: TIPO “B” ELEMENTI FUNZIONALI SEPARATI POSSONO ESSERE OGGETTO DEI SEGUENTI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI:

b.1) Ristrutturazione con vincolo parziale dei caratteri formali degli edifici a elementi funzionali separati.

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le modificazioni interne dovranno avvenire nel rispetto dello schema tipologico dell'edificio, e dovranno seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme.

Il tipo d'intervento, in relazione alla principale funzione degli edifici che costituiscono in tipo edilizio, prevede:

b.1.1) per l'edificio a destinazione prevalentemente residenziale o ex casa padronale:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni dove sono ammesse:
 - le modifiche proprie del tipo edilizio in oggetto al fine di ricondurlo alla sua completa leggibilità;
 - l'inserimento di nuove aperture se consone ai caratteri formali dei prospetti dell'edificio;
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto organizzativo-distributivo originale;
- il consolidamento, con sostituzioni di parti non recuperabili, ma senza modificare la posizione e la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - a) murature portanti sia interne che esterne
 - b) solai e volte
 - c) scala principale
 - d) tetto con ripristino del manto di copertura e dei comignoli originali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc., non sono neppure ammessi lucernari in falda, se non quelli necessari all'ispezione del tetto;
- la conservazione degli elementi decorativi e di finitura dell'edificio;
- il mantenimento o la riproposizione dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - a) sporto di gronda se in travetti di legno;
 - b) cornicioni in mattoni;
 - c) mantovane sagomate;
 - d) marcapiani;
 - e) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
 - f) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
 - g) infissi esterni in legno verniciato con tinte coprenti;
 - h) manto di copertura in tegole curve (coppi) che dovrà essere previsto anche se non esistente;

b.1.2) per gli edifici a originaria destinazione rurale, stalle, barchesse, depositi.

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
- il tamponamento dei porticati esterni a filo arretrato, solamente tramite vetrate poste sul filo interno degli stessi che lascino inalterata la struttura muraria e tale da permettere il mantenimento dell'originaria immagine esterna;
- l'inserimento di nuove aperture su tutti i fronti;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e nuova costruzione di divisioni interne per l'organizzazione degli spazi destinati a nuovi usi previsti;
- l'inserimento di nuovi solai nel doppio volume del fienile;
- l'inserimento di vani scala nel numero necessario all'utilizzo complessivo del fabbricato;
- l'abbattimento di eventuali solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile);
- l'abbattimento dei solai della stalla solo nel caso non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc., sono ammessi, limitatamente allo stretto necessario, finestre in falda al solo fine di integrazione dei parametri di illuminazione ed aerazione di locali abitabili posti nel sottotetto che già usufruiscono comunque d'illuminazione e aerazione naturale da finestre poste sui muri perimetrali, ai fini del calcolo dei parametri di illuminamento e aerazione la superficie di dette finestre in falda si considera maggiorata del 100%.

1/C) EDIFICI CON PIENA RICONOSCIBILITÀ TIPOLOGICA: TIPO "C" EDIFICI CON CARATTERI TIPICI DEL PRIMO '900, SONO OGGETTO DEI SEGUENTI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI:

c.1) Ristrutturazione con vincolo parziale dei caratteri formali degli edifici del primo '900.

Gli interventi ammessi sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le modificazioni interne ed esterne dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri tipici dell'edificio che si riconoscono appartenenti al periodo del primo '900

Il tipo di intervento prevede in relazione alle prevalenti funzioni svolte dal tipo edilizio:

c1.1) per l'edificio a destinazione prevalentemente residenziale o ex casa padronale :

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni con la conservazione o riproposizione degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio;
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto organizzativo-distributivo originale;
- il consolidamento, con sostituzioni di parti non recuperabili, ma senza modificare la posizione e la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scala principale
 - tetto con ripristino del manto di copertura e dei comignoli originali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;
- il mantenimento se esistenti, o la riproposizione, dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:

- sporto di gronda in travetti di legno;
- cornicioni in mattoni;
- mantovane sagomate;
- marcapiani;
- muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
- eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
- manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;

c1.2) per l'edificio a elementi contigui (abitazione – porta morta - stalla-fienile) :

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti principali esterni diametralmente opposti, seguendo la partitura, le dimensioni e le caratteristiche di finitura originarie di quelle esistenti sul modulo di abitazione. Le nuove aperture sono consentite solamente nel caso in cui non si riesca a raggiungere con le aperture già presenti i requisiti minimi di illuminazione ed aerazione dei vani retrostanti;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti secondari laterali in allineamento verticale e possibilmente in modo simmetrico e con i medesimi caratteri costruttivi delle esistenti sugli altri fronti;
- il mantenimento se esistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - sporto di gronda;
 - cornicioni in mattoni;
 - mantovane sagomate;
 - marcapiani;
 - muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
 - eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
 - manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane, che dovrà essere previsto anche se non esistente;
- il mantenimento nel vano del portico, loggia o porta-morta del solaio nel caso esso sia costituito da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'eventuale chiusura in muratura delle aperture di ingresso della porta morta che dovrà avvenire a filo arretrato verso l'interno dell'edificio in modo da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna. Non è consentita la chiusura in muratura dei portici che potrà essere effettuata solamente tramite vetrate poste sul filo interno degli stessi che lascino inalterata la struttura muraria.
- l'abbattimento, nel vano del portico o porta-morta, dei solai limitatamente ai casi in cui la struttura sia con travi e travetti in legno o travi profilate in ferro e voltine in laterizio, nel qual caso la ricostruzione potrà avvenire in allineamento con i solai dell'abitazione e il tamponamento del portico dovrà essere costruito in modo arretrato rispetto l'imposta dell'arco esterno;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e loro ricostruzione per l'organizzazione dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile) e riallineamento dei nuovi solai con quelli dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai della stalla o altri ambienti rurali, per l'eventuale riallineamento del nuovo solaio con quelli dell'abitazione, esclusivamente nel caso in cui detti solai non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di nuovo solaio nel doppio volume del fienile;
- la sostituzione dei solai dell'abitazione con riposizionamento sulla stessa quota o alla quota minima necessaria ai fini dell'abitabilità dei locali;

- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;
- il mantenimento del vano scala originario nel caso possa garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato e sia posto in posizione tipologicamente corretta, viceversa é consentita la sua riformulazione, anche in luogo diverso dal precedente, nei seguenti casi:
 - al fine di ricondurlo ad una sua organicità tipologica;
 - al fine di garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato;
 - al fine di adeguare l'edificio al superamento delle barriere architettoniche solo nell'eventualità di comprovata e documentabile necessità del richiedente, anche in deroga a quanto stabilito dal successivo capoverso.

Non potranno comunque essere demolite le scale che, per particolare fattura o pregio o per la presenza di elementi decorativi, rappresentino testimonianza del processo costruttivo tradizionale;

- l'inserimento nel vano del portico, loggia, o stalla di una nuova scala, con struttura portante metallica e pedate in legno o con altri materiali idonei che testimonino e dal punto di vista compositivo-formale e dal punto di vista dei materiali il "distacco" dalla struttura esistente;
- l'inserimento del vano scala in tutti gli altri ambienti dell'edificio ad esclusione del vano porta-morta.

c.1.3) Ampliamento per moduli dell'edificio ad elementi contigui

L'ampliamento "una tantum" per moduli é riservato agli operatori agricoli qualificati e potrà avvenire solamente per destinazione residenziale o di servizio alla residenza e sugli edifici composti da un massimo di 3 Moduli, nella misura di 1,5 Moduli, oppure da un massimo di 4 Moduli, nella misura di 1/2 Modulo così come definiti dall'art. V.10 lettera (A) delle presenti norme. Per le tipologie che superano i 4 Moduli non è ammesso detto ampliamento.

L'ampliamento deve comunque avvenire secondo i modelli tipologici di riferimento progettuali e l'abaco dei particolari costruttivi di cui al Capo IV delle presenti norme. Il tipo di intervento prevede:

- il mantenimento della quota di gronda e di colmo esistenti;
- la stessa profondità del modulo in ampliamento dell'edificio esistente.

c.1.4) per gli edifici a destinazione rurale o altra destinazione produttiva:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
- il tamponamento di porticati esterni o grandi aperture presenti a filo arretrato verso l'interno dell'edificio, tale da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna;
- l'inserimento di nuove aperture su tutti i fronti salvaguardando l'aspetto tipico dell'edificio;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e nuova costruzione di divisioni interne per l'organizzazione degli spazi destinati a nuovi usi previsti;
- l'inserimento di nuovi solai;
- l'inserimento di vani scala nel numero necessario all'utilizzo complessivo del fabbricato;
- il mantenimento se esistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - sporto di gronda se in travetti di legno;
 - cornicioni in mattoni;
 - mantovane sagomate;
 - marcapiani;
 - muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
 - eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
 - manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;

D) RISTRUTTURAZIONE DI ALTRI EDIFICI ESISTENTI NELL'INSEDIAMENTO RURALE.

Gli eventuali edifici esistenti nell'insediamento, privi di riconoscibilità tipologica quali: edifici residenziali di recente costruzione, depositi attrezzi e prodotti agricoli, fienili, ecc., ad esclusione:

- di quelli posti in demolizione obbligatoria dal piano d'insieme;
- delle superfetazioni di edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili;
- di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati insieme all'edificio cui sono di pertinenza e con i medesimi criteri;
- degli annessi agricoli destinati all'allevamento;

sono soggetti a "ristrutturazione edilizia" ossia ad interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il tipo d'intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte con l'utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme;
- la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 25% dell'esistente e sino ad un massimo di mc. 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento, che potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà seguire, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nei "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché, per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui al Capo IV delle presenti norme.

Nel caso la ricomposizione planovolumetrica riguardi un edificio prevalentemente residenziale, ossia dove le superfici residenziali siano almeno l'80% della superficie complessiva dell'edificio, sia l'incremento volumetrico consentito, che la residua superficie non residenziale, possono essere adibite ad uso residenziale o di servizi alla residenza, anche con l'incremento del numero complessivo d'alloggi, che in ogni caso sarà stabilito dal rapporto fra il volume vuoto per pieno del nuovo edificio e l'indice di 400 mc. per alloggio arrotondato all'intero più vicino.

Le destinazioni d'uso ammissibili in detti edifici sono quelle previste all'art. 7 punti 1 e 3, con la precisazione relativa agli edifici prevalentemente residenziali su cui si opera la ricomposizione planovolumetrica, che prevale sulle norme generali della presente normativa.

E) NUOVE COSTRUZIONI DI ANNESSI AGRICOLI

All'interno del perimetro dell'insediamento rurale che ospita edifici pienamente riconoscibili è ammessa, per le esigenze produttive agricole del fondo, la nuova costruzione d'annessi agricoli da adibirsi a depositi attrezzi e prodotti agricoli.

Questi dovranno seguire, per quanto attiene al loro posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale, le indicazioni contenute nell'art. V.34 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché, per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme.

I parametri edilizi-urbanistici della categoria d'intervento sono:

- S.A.F.= appoderamento minimo di Ha.3 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori agricoli qualificati.
- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.5 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori non qualificati.
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro, con un massimo di mq. 900
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale

- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto
- H = altezza massima non superiore a quella dell'edificio riconoscibile, se presente nell'insediamento rurale, e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura con un massimo di ml. 12

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

F) AMPLIAMENTO DI ANNESSI AGRICOLI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Gli annessi agricoli di più recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata per i quali non sia possibile o non si voglia procedere secondo le disposizioni del punto e) del presente articolo, relativo alla loro ricomposizione planivolumetrica, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici seguendo per quanto possibile le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari a:
 - 30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500 di Sc;
 - 15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500 di Sc;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

Considerato che detti edifici presentano generalmente caratteristiche formali in contrasto con il paesaggio agrario, il progetto d'ampliamento, dovrà prevedere adeguate soluzioni architettoniche o di mitigazione ambientale, tali da rendere l'edificio più consono ai caratteri della zona agricola. Tali soluzioni potranno prevedere: la mascheratura delle finestre a nastro eventualmente presenti con gelosie, il rivestimento dell'edificio o il suo tinteggio, la mascheratura delle strutture portanti prefabbricate dell'edificio, ed ogni ulteriore soluzione formale che il progettista vorrà adottare al fine di mitigare l'impatto dell'edificio sull'ambiente circostante. Nei casi in cui, per dimensioni o tipologia costruttiva del fabbricato, non sia fattibile alcun intervento edilizio atto a migliorare l'inserimento ambientale, dovrà essere prevista la mitigazione dell'impatto ambientale della struttura, tramite impianti arborei ed arbustivi che consentano, soprattutto in relazione ai canali prospettici della viabilità pubblica, la copertura visiva dell'edificio. Dette piantumazioni pertanto non potranno limitarsi a filari arborei a perimetro dell'edificio, ma dovranno essere studiate in relazione a detti canali prospettici e all'intorno costruito e non del fabbricato in oggetto.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

G) DEMOLIZIONI DI CORPI DI FABBRICA

Gli edifici privi di riconoscibilità tipologica, con l'esclusione di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati insieme all'edificio cui sono pertinenza e con i medesimi criteri, possono essere totalmente o parzialmente demoliti.

Art. V.15 Caso di Intervento "2": Insediamenti Rurali comprendenti edifici con presenza parziale di tipologia di tipo "A" , "B", "C"

SOGGETTI ATTUATORI:

operatori agricoli qualificati e non qualificati

Per i diversi tipi edilizi con parziale riconoscibilità tipologica, presenti nell'insediamento rurale, sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:

A) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RECUPERO DEI CARATTERI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO PER TUTTI I TIPI EDILIZI CON PRESENZA PARZIALE DI TIPOLOGIA.

Gli interventi edilizi di ristrutturazione con recupero dei caratteri tipologici, da porsi in atto sugli edifici parzialmente riconoscibili, dovranno tendere al ripristino della piena riconoscibilità dell'edificio mediante l'eliminazione degli elementi incongrui che riducono la riconoscibilità dell'edificio stesso, quali:

- balconi, pensiline e tettoie;
- partiture delle aperture di dimensioni, tipologie o materiali non consoni alla zona agricola;
- elementi di finitura estranei al tipo edilizio originale;
- superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

Il tipo d'intervento dovrà inoltre prevedere:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore architettonico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- il mantenimento se esistenti o la riproposizione dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - sporto di gronda se in travetti di legno;
 - cornicioni in mattoni;
 - mantovane sagomate;
 - marcapiani;
 - muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
 - eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
 - manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;

Il tipo di intervento consente:

- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e loro ricostruzione per l'organizzazione dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile) e riallineamento dei nuovi solai con quelli dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai della stalla o altri ambienti rurali, per l'eventuale riallineamento del nuovo solaio con quelli dell'abitazione, esclusivamente nel caso in cui detti solai non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di nuovo solaio nel doppio volume del fienile;
- la sostituzione dei solai dell'abitazione con riposizionamento sulla stessa quota o alla quota minima necessaria ai fini dell'abitabilità dei locali;
- la ricomposizione dei prospetti con l'inserimento anche di nuove aperture in sintonia con quanto previsto nell'abaco dei particolari costruttivi;

- l'inserimento d'impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;

Sono inoltre consentiti, in relazione alla tipologia dell'edificio parzialmente riconoscibile ed alla sua funzione, tutti gli interventi edilizi di recupero e riuso di cui alla categoria d'intervento "1".

B) RIPRISTINO TIPOLOGICO PER GLI EDIFICI PARZIALMENTE RICONOSCIBILI.

- Nel caso le alterazioni del tipo edilizio siano così consistenti da non poterlo ricondurre ad una sua piena riconoscibilità, tramite l'intervento edilizio di ristrutturazione di cui alla lettera a), è consentito il ripristino tipologico del fabbricato, con la possibilità di conseguire un aumento del volume dell'edificio al solo fine di ripristinare le volumetrie del tipo edilizio originario, se documentate, o quelle del tipo edilizio generale di riferimento, e/o di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola.
- L'intervento di ripristino tipologico dovrà riguardare i soli corpi di fabbrica che presentano alterazioni tali da giustificare questo tipo d'intervento.
- Il ripristino tipologico potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme.

C) RISTRUTTURAZIONE DEGLI ALTRI EDIFICI ESISTENTI NELL'INSEDIAMENTO RURALE

Gli altri edifici eventualmente esistenti nell'insediamento, privi di riconoscibilità tipologica quali: edifici residenziali di recente costruzione, depositi attrezzi e prodotti agricoli, fienili, ecc., ad esclusione:

- di quelli posti in demolizione obbligatoria dal piano d'insieme;
- delle superfetazioni di edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili;
- di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati insieme all'edificio cui sono pertinenza e con i medesimi criteri;
- degli annessi agricoli destinati all'allevamento;

sono soggetti a "ristrutturazione edilizia" ossia ad interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il tipo d'intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte con l'utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme;
- la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 25% dell'esistente e sino ad un massimo di mc. 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento, che potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà seguire per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell'art. V.34 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme.

Nel caso la ricomposizione planovolumetrica riguardi un edificio prevalentemente residenziale, ossia dove le superfici residenziali siano almeno l'80% della superficie complessiva dell'edificio, sia l'incremento volumetrico consentito, che la residua superficie non residenziale, possono essere adibite ad uso residenziale o di servizi alla residenza, anche con l'incremento del numero complessivo di alloggi, che in ogni caso sarà stabilito dal rapporto fra il volume vuoto per pieno del nuovo edificio e l'indice di 400 mc. per alloggio arrotondato all'intero più vicino.

Le destinazioni d'uso ammissibili in detti edifici sono quelle previste all'art. 7 punti 1 e 3, con la precisazione relativa agli edifici prevalentemente residenziali su cui si opera la ricomposizione planovolumetrica, che prevale sulle norme generali della presente normativa.

D) NUOVE COSTRUZIONI DI ANNESSI AGRICOLI

All'interno del perimetro dell'insediamento rurale che ospita edifici pienamente riconoscibili è ammessa, per le esigenze produttive agricole del fondo, la nuova costruzione di annessi agricoli da adibirsi a depositi attrezzi e prodotti agricoli.

Questi dovranno seguire per quanto attiene al loro posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell' art. V.34 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme.

I parametri edilizi-urbanistici della categoria d'intervento sono:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.3 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori agricoli qualificati.
- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.5 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori non qualificati.
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro, con un massimo di mq. 900
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile, se presente nell'insediamento rurale, e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura con un massimo di ml. 12

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

E) AMPLIAMENTO DI ANNESSI AGRICOLI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Gli annessi agricoli di più recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata per i quali non sia possibile, o non si voglia procedere secondo le disposizioni del punto e) del presente articolo, relativo alla loro ricomposizione planovolumetrica, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici seguendo per quanto possibile le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari a:
 - 30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500 di Sc;
 - 15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500 di Sc;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

Considerato che detti edifici presentano generalmente caratteristiche formali in contrasto con il paesaggio agrario, il progetto d'ampliamento, dovrà prevedere adeguate soluzioni architettoniche o di mitigazione ambientale, tali da rendere l'edificio più consono ai caratteri della zona agricola. Tali soluzioni potranno prevedere: la mascheratura delle finestre a nastro eventualmente presenti con gelosie, il rivestimento dell'edificio o il suo tinteggio, la mascheratura delle strutture portanti prefabbricate dell'edificio, ed ogni

ulteriore soluzione formale che il progettista vorrà adottare al fine di mitigare l'impatto dell'edificio sull'ambiente circostante. Nei casi in cui per dimensioni o tipologia costruttiva del fabbricato non sia fattibile alcun intervento edilizio atto a migliorare l'inserimento ambientale, dovrà essere prevista la mitigazione dell'impatto ambientale della struttura, tramite piantumazioni arboree ed arbustive che consentano, soprattutto in relazione ai canali prospettici della viabilità pubblica, la copertura visiva dell'edificio. Dette piantumazioni pertanto non potranno limitarsi a filari arborei a perimetro dell'edificio, ma dovranno essere studiate in relazione a detti canali prospettici e all'intorno costruito e non del fabbricato in oggetto.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

F) DEMOLIZIONI DI CORPI DI FABBRICA

Gli edifici privi di riconoscibilità tipologica, con l'esclusione di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati insieme all'edificio cui sono pertinenza e con i medesimi criteri, possono essere totalmente o parzialmente demoliti..

Art. V.16 Caso di Intervento "3": Insediamenti Rurali comprendenti edifici senza presenza di tipologia

SOGGETTI ATTUATORI:

operatori agricoli qualificati e non qualificati

Per i diversi edifici presenti nell'insediamento rurale sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

A) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI PRIVI DI RICONOSCIBILITÀ TIPOLOGICA

Gli edifici esistenti nell'insediamento, privi di riconoscibilità tipologica quali: edifici residenziali di recente costruzione, depositi attrezzi e prodotti agricoli, fienili, ecc., ad esclusione:

- di quelli posti in demolizione obbligatoria dal piano d'insieme;
- delle superfetazioni di edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili;
- di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati insieme all'edificio cui sono pertinenza e con i medesimi criteri;
- degli annessi agricoli destinati all'allevamento;

sono soggetti a "ristrutturazione edilizia" ossia ad interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il tipo d'intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte con l'utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme;
- la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 25% dell'esistente e sino ad un massimo di mc. 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento, che potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà seguire per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell'art. V.34 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme.

Nel caso la ricomposizione planovolumetrica riguardi un edificio prevalentemente residenziale, ossia dove le superfici residenziali siano almeno l'80% della superficie complessiva dell'edificio, sia l'incremento volumetrico consentito, che la residua superficie non residenziale, possono essere adibite ad uso residenziale o di servizi alla residenza, anche con l'incremento del numero complessivo di

alloggi, che in ogni caso sarà stabilito dal rapporto fra il volume vuoto per pieno del nuovo edificio e l'indice di 400 mc. per alloggio arrotondato all'intero più vicino.

Le destinazioni d'uso ammissibili in detti edifici sono quelle previste all'art 7 punti 1 e 3, con la precisazione relativa agli edifici prevalentemente residenziali su cui si opera la ricomposizione planovolumetrica, che prevale sulle norme generali della presente normativa.

B) AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE ESISTENTE PRIVA DI RICONOSCIBILITÀ TIPOLOGICA

Intervento riservato agli operatori agricoli qualificati.

Nel solo caso in cui la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme non raggiunga mq. 220 di Superficie Utile e nel caso in cui non sia possibile ricavare altra superficie residenziale all'interno del volume di edifici già esistenti, è ammesso, per gli operatori agricoli qualificati, l'ampliamento con nuova costruzione di volume concentrato in un unico corpo di fabbrica costruito in aderenza all'esistente o la nuova costruzione in pianta staccata di un ulteriore alloggio. L'ampliamento o la nuova costruzione dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme e con i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'U.A., nel rapporto di mq. 30 per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di mq. 400 comprensivo dell'esistente
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza dell'edificio esistente se in aderenza, ml. 7,5 se in corpo staccato

C) AMPLIAMENTO DI ANNESSI AGRICOLI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Gli annessi agricoli di più recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata per i quali non sia possibile, o non si voglia procedere secondo le disposizioni del punto a) del presente articolo, relativo alla loro ricomposizione planovolumetrica, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici seguendo per quanto possibile le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari a:
 - 30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500 di Sc;
 - 15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500 di Sc;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

Considerato che detti edifici presentano generalmente caratteristiche formali in contrasto con il paesaggio agrario, il progetto d'ampliamento, dovrà prevedere adeguate soluzioni architettoniche o di mitigazione ambientale, tali da rendere l'edificio più consono ai caratteri della zona agricola. Tali soluzioni potranno prevedere: la mascheratura delle finestre a nastro eventualmente presenti con gelosie, il rivestimento dell'edificio o il suo tinteggio, la mascheratura delle strutture portanti prefabbricate dell'edificio, ed ogni ulteriore soluzione formale che il progettista vorrà adottare al fine di mitigare l'impatto dell'edificio sull'ambiente circostante. Nei casi in cui per dimensioni o tipologia costruttiva del fabbricato non sia fattibile alcun intervento edilizio atto a migliorare l'inserimento ambientale, dovrà essere prevista la mitigazione

dell'impatto ambientale della struttura, tramite piantumazioni arboree ed arbustive che consentano, soprattutto in relazione ai canali prospettici della viabilità pubblica, la copertura visiva dell'edificio. Dette piantumazioni pertanto non potranno limitarsi a filari arborei a perimetro dell'edificio, ma dovranno essere studiate in relazione a detti canali prospettici e all'intorno costruito e non del fabbricato in oggetto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dell'edificio posto in ampliamento o quelle agricole per edifici non riconoscibili di cui all'art. 7 punto 1 delle presenti norme.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

D) NUOVE COSTRUZIONI DI ANNESSI AGRICOLI

All'interno del perimetro dell'insediamento rurale che ospita edifici non riconoscibili è ammessa, per le esigenze produttive agricole del fondo, la nuova costruzione di annessi agricoli da adibirsi a depositi attrezzi e prodotti agricoli.

Questi dovranno seguire per quanto attiene al loro posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell' art. V.34 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme.

I parametri edilizi-urbanistici della categoria d'intervento sono:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.3 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori agricoli qualificati.
- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.5 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori non qualificati.
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro, con un massimo di mq. 900
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile, se presente nell'insediamento rurale, e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura con un massimo di ml. 12

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

E) DEMOLIZIONI DI CORPI DI FABBRICA

Gli edifici privi di riconoscibilità tipologica, con l'esclusione di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE e possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati con i criteri degli edifici cui sono o erano pertinenza, possono essere totalmente o parzialmente demoliti.

Art. V.17 Caso di Intervento "4": Fondazione di nuovo Insediamento Rurale su Unità Aziendali inedificate.

SOGGETTI ATTUATORI:

operatori agricoli qualificati

La fondazione di nuovi Insediamenti Rurali, su Unità Aziendali inedificate alla data d'adozione della presente normativa, è prevista solamente per gli Operatori Agricoli Qualificati previo Piano Urbanistico Attuativo, non

soggetto alla pianificazione del POC. La richiesta d'autorizzazione alla presentazione del PUA, dovrà essere adeguatamente sostenuta da motivate esigenze economiche aziendali ed eventualmente da un Piano d'Investimenti Aziendali in adesione al Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia Romagna (programma operativo della misura 1.a). La convenzione allegata al Piano Urbanistico Attuativo, dovrà prevedere:

- che l'esecuzione dei fabbricati di servizio all'attività agricola siano realizzati prima o contestualmente all'eventuale edificio residenziale;
- che le destinazioni degli edifici siano esclusivamente quelle agricole di cui all'art. 7 punto 1 delle presenti norme;
- che dette destinazioni d'uso non possano essere modificate per un periodo di anni 30 anche in presenza di diversa normativa di zona;

Le nuove costruzioni da realizzare potranno essere:

a) Nuova costruzione di abitazione agricola

Le nuove costruzioni d'abitazioni sono ammesse seguendo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme e secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.5 alla data d'adozione delle presente normativa costituito da soli terreni in proprietà del richiedente.
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'U.A., nel rapporto di mq. 10 per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di mq. 400 e comunque tutti concentrati in un unico edificio d'abitazione con un massimo di due unità immobiliari residenziali
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi di qualsiasi tipo ml. 30, salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = mt. 7,5 d'altezza massima.

Occorrerà, inoltre, provvedere all'individuazione di un posto auto coperto per ogni alloggio da ricavare all'interno dell'edificio residenziale.

b) Nuove costruzioni di annessi agricoli

Le nuove costruzioni dovranno seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme. Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3 costituito da soli terreni in proprietà del richiedente.
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie dell'U.A. eccedente il primo ettaro;
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 30 salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = mt. 7,5 di altezza massima. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche, con un limite di ml. 12.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

Art. V.18 Caso d'intervento "5" Ripristino tipologico di singoli edifici un tempo riconoscibili. (D/R)

Gli edifici rurali fatiscenti, parzialmente demoliti o con parti strutturali parzialmente crollate e non più recuperabili con normali interventi di recupero edilizio, ovvero nel caso in cui si presentino come veri e propri

ruderi, ma che in ogni caso, per ubicazione, memoria storica o testimoniale, rappresentino una preesistenza territoriale da mantenere, o riproporre, possono essere recuperati tramite intervento di "ripristino tipologico".

Detti edifici sono puntualmente individuati dalla cartografia del RUE con apposita simbologia.

Il ripristino tipologico dell'edificio consente la ricostruzione del volume nella quantità massima uguale all'esistente o di quella preesistente, desunta da materiale documentario fornito dal richiedente o in mancanza eguagliando quella del tipo edilizio di riferimento.

La nuova costruzione, dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei modelli tipologici e dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme.

L'intervento dovrà, di norma, avvenire sulla medesima area di sedime dell'immobile precedente prevedendo il ripristino di tutte le parti d'edificio ancora riconoscibili e strutturalmente valide.

E' consentita diversa localizzazione nel caso in cui l'edificio si trovi all'interno d'aree di rispetto della viabilità esistente e di progetto, o d'aree di rispetto di elettrodotti, metanodotti ecc. esistenti o di progetto, la nuova localizzazione dovrà comunque essere coerente con le caratteristiche paesaggistiche della zona rurale e il nuovo intervento dovrà prevedere, mediante specifiche soluzioni progettuali, il mantenimento della memoria del l'originaria localizzazione.

Gli edifici così ricostruiti dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- riferimento a modelli tipologici assunti come elementi di conoscenza di un processo aggregativo di componenti architettoniche descritte nel Capo IV delle presenti norme;
- riferimento a modelli tipologici assunti come documenti integrali della cultura del costruire in rapporto alla forma, alla distribuzione e ai materiali impiegati ed illustrati nell'art. V.35 delle presenti norme;
- riferimento a modelli planimetrici per la collocazione degli edifici all'interno dell'Insediamento Rurale così come illustrati all'art. V.34 delle presenti norme;
- sono inoltre consentiti, in relazione al tipo edilizio di riferimento, tutti gli interventi edilizi di recupero e riuso di cui al caso d'intervento "1".

Detto intervento edilizio potrà essere operato da qualsiasi soggetto attuatore di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso degli edifici così ricostruiti potranno essere quelle agricole o quelle non agricole per edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili di cui all'articolo 7 punti 1 e 2 delle presenti norme

Capo III ALLEVAMENTI, STRUTTURE SPECIALIZZATE, SERRE E INFRASTRUTTURE TECNICHE

Art. V.19 Gli allevamenti

Gli allevamenti di bestiame in genere sia esistenti che di nuova costruzione sono classificati in relazione al rapporto fra il peso vivo allevato e l'estensione dei terreni loro asserviti, secondo la definizione di Unità Aziendale.

Ai fini del calcolo complessivo del peso vivo di bestiame allevato occorre fare riferimento alla seguente Tab. 1. Per gli animali non compresi si può impostare il calcolo seguendo criteri d'analogia.

Tab. 1: Parametri per il calcolo del peso vivo di bestiame

Bestiame	Peso medio in Kg.
Suini: capo adulto	80
scrofa	180
verro	200
magrone	30
lattonzolo	14

Bovini:	capo adulto	500
	vitellone o manza	300
	vitello o manzetta	100
Equini:	fattrice o stallone	700
	puledro da ingrasso	200
Ovini:	pecora o capra	50
	agnellone	18
Cunicoli:	coniglio riproduttore	3,5
	coniglio da ingrasso	1,8
Avicoli:	gallina ovaiola	2
	pollo da ingrasso	1

Art. V.20 Classificazione degli allevamenti

Ai soli fini della presente regolamentazione, sulla base degli indici edilizi e urbanistici elencati, ed in relazione alla Tab. 1 gli allevamenti vengono così classificati:

a) Allevamenti di carattere familiare

Sono quelli che non superano i seguenti parametri:

- 10 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 16 capi
- 5 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 50 capi
- 2 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 50 capi
- 1 q.le di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 100 capi
- 1 q.le di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 200 capi.

Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 15 q.li di peso vivo per Ha.

b) Allevamenti di carattere aziendale ed interaziendale

Sono quelli che non superano i seguenti parametri:

- 50 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 100 capi
- 15 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi
- 6 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi
- 4 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 2000 capi
- 3 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi.

Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 60 q.li di peso vivo per Ha.

c) Allevamenti di carattere industriale

Sono quegli allevamenti che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti aziendali.

Art. V.21 Ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli di qualsiasi tipo.

Gli edifici adibiti ad attività d'allevamento, presenti nei perimetri degli insediamenti rurali di cui ai precedenti casi d'intervento, potranno essere ristrutturati ed ampliati, da tutti i soggetti attuatori tramite intervento diretto secondo i seguenti parametri ed indici urbanistici:

a) per gli allevamenti di tipo familiare e aziendale o interaziendale è prevista la possibilità di ristrutturare ed ampliare gli edifici ad uso allevamento al fine di adibirli ad altro tipo d'allevamento zootecnico o alla razionalizzazione ed ammodernamento dell'esistente. L'eventuale ampliamento prevede i seguenti parametri:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie Utile esistente pari al 50%
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

b) Per gli allevamenti di tipo industriale sono previste le medesime possibilità di ristrutturazione e ampliamento di cui sopra mediante i seguenti parametri:

- Su = incremento pari al 20% della Superficie Utile esistente e con un limite assoluto di mq. 5000 di Superficie Utile complessiva destinata ad allevamento,
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

Art. V.22 Nuova costruzione di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli.

Negli Insediamenti Rurali esistenti è consentito a tutti i soggetti attuatori costruire nuovi fabbricati agricoli destinati alla pratica dell'allevamento, con i seguenti indici e parametri urbanistici:

a) per gli allevamenti di **tipo familiare** la nuova costruzione è ammessa se, nella organizzazione della superficie e del volume esistenti è dimostrata la necessità di un maggior fabbisogno di spazio, applicando i seguenti parametri edili-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.1 alla data d'adozione della presente normativa
- Su = 50 mq. per ogni ettaro di S.A.F.
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale

- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
- H = altezza massima mt. 6,50.

b) per gli allevamenti **di tipo aziendale o interaziendale** la nuova costruzione è ammessa se, nella organizzazione delle superfici e dei volumi esistenti è dimostrata la necessità di un maggior fabbisogno di spazio, applicando i seguenti parametri edili-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.3 alla data d'adozione della presente normativa
- Su = 150 mq. per ogni ettaro di S.A.F.
- D1 = mt. 30 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 30 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 30 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 30 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalla cartografia di piano;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori distanze di rispetto: 50 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale, 200 mt. dagli Ambiti urbani consolidati e di trasformazione con destinazioni prevalentemente residenziale.

- H = altezza massima mt. 6,50.

c) per gli allevamenti di **tipo industriale**, è prevista la nuova costruzione, tramite Piano Urbanistico Attuativo, non soggetto alla programmazione del POC, unicamente negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" e con le eventuali esclusioni di aree soggette a vincolo storico- ambientale secondo i seguenti parametri:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.5 alla data d'adozione della presente normativa;
- Su per allevamento = 5.000 mq. di superficie massima
- Su a servizi = 0,3 mq/mq della superficie di cui sopra
- D1 = mt. 50 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 200 di distanza dai confini dell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola
- D3 = mt. 50 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale eventualmente presente
- D4 = mt. 40 di distanza dalle strade, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC.;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori distanze di rispetto: 100 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale, 200 mt. dagli altri Ambiti individuati dal PSC.

Se non sono presenti nell'Unità Aziendale insediamenti rurali con presenza di edifici residenziali o recuperabili a residenza, è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di custodia, non superiore a mq. 150 di Superficie utile.

Art. V.23 Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento d'annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli.

In conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione regionale che pone il territorio del Comune di Rolo nella categoria dei comuni non eccedentari ed in zona non vulnerabile sono consentiti:

- trasferimento, ristrutturazione, riconversione, ampliamenti degli allevamenti esistenti e realizzazione di nuovi insediamenti, a condizione che dispongano di terreno per lo spandimento, detenuto a titolo di proprietà o di altro diritto reale, ovvero d'affitto per un periodo non inferiore al doppio della durata dell'autorizzazione allo scarico, secondo un rapporto non superiore a 3 (tre) tonnellate di peso vivo per ettaro; detti terreni dovranno essere posti esclusivamente nel territorio comunale. Dovranno in ogni caso essere applicate tecnologie a basso impatto ambientale e non dovranno essere previsti scarichi di liquami zootecnici in acque superficiali esclusi gli impianti consortili di trattamento liquami;
- trasferimenti, ristrutturazioni riconversioni ed ampliamenti degli allevamenti esistenti che, qualora non siano verificate le condizioni di cui al precedente comma, non comportino un aumento di capi allevati superiore al 30%, ovvero superiore al 50%, per allevamenti di consistenza inferiore a 2.000 capi, a condizione che tali interventi determinino sostanziali miglioramenti di carattere igienico-sanitario ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

I parametri edilizi ed urbanistici cui fare riferimento sono:

- nel caso di realizzazione di nuovi insediamenti o trasferimenti che producano nuovo insediamento quelli stabiliti dal punto c) dell'articolo precedente;
- nel caso di ristrutturazioni, riconversioni e ampliamento di allevamenti esistenti quelli di seguito elencati:
 - Su = incremento pari al 50% della Superficie Utile esistente destinata ad allevamento e a servizi strettamente legati all'allevamento.
 - D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
 - D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
 - D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
 - D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
 - D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
 - D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
 - H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

Detti interventi da realizzare mediante Piano Urbanistico Attuativo, non soggetto alla programmazione del POC, unicamente negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" e con le eventuali esclusioni d'aree soggette a vincolo storico- ambientale secondo i seguenti parametri:

Tutti gli interventi previsti nel presente articolo dovranno essere conformi ai disposti della Delibera di Giunta Regionale n° 641 dell'11/05/98 alla quale si dovrà fare riferimento altresì per le definizioni e i parametri da utilizzare che, in caso di contrasto, prevalgono sulla presente normativa.

Art. V.24 Norme generali per tutti gli annessi agricoli di nuova costruzione o ampliamento adibiti ad allevamenti

Tutti gli interventi edilizi sopraelencati dovranno seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui al Capo IV delle presenti norme e dovranno essere corredati anche dei seguenti elaborati:

- piano di smaltimento dei liquami zootecnici redatti in conformità alla normativa ed agli indirizzi vigenti in materia e autorizzazione allo spandimento;
- piano d'alberatura di essenze autoctone o naturalizzate per i nuovi allevamenti di carattere aziendale, interaziendale e industriale, al fine di mitigare l'impatto ambientale del nuovo tipo edilizio;
- atto unilaterale d'obbligo inerente la conservazione delle destinazioni d'uso assentite, per un periodo non inferiore ad anni 20. Detto Atto dovrà essere regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in forma legale e notarile.

Art. V.25 I caseifici

A) I CASEIFICI ESISTENTI

Esclusivamente negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" è consentito per i caseifici esistenti, funzionanti o dismessi, alla data di adozione delle presenti norme, e nel rispetto di quanto previsto dai singoli

casi d'intervento, tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, la ristrutturazione e/o ampliamento, anche mediante demolizione e ricostruzione, degli edifici non riconoscibili tipologicamente seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme e rispettando i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme
- Sup. max. d'intervento = mq. 8000; le superfici eccedenti dovranno comunque essere inserite nel PUA senza possibilità d'applicazione dell'indice fondiario
- Uf = utilizzo fondiario 0,65 mq/mq
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale eventualmente presente
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza massima mt. 7,50.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari saranno:

- locali adibiti alla lavorazione del latte e dei suoi sottoprodotti;
- locali adibiti alla stagionatura dei formaggi o alla conservazione dei prodotti derivati;
- locali di servizio al personale;
- locali amministrativi;
- locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda;
- locali di civile abitazione formanti al massimo due unità immobiliari di mq. 150 ciascuna per gli addetti all'attività;
- locali di deposito in genere;
- locali tecnologici;
- locali adibiti all'allevamento suinicolo, per il reimpiego diretto dei sottoprodotti di lavorazione.

Il dimensionamento della capacità allevabile dovrà essere effettuato in base all'effettiva quantità di latte lavorato annualmente nell'azienda casearia, secondo il rapporto di 1.000 q.li di latte lavorato per 60 maiali allevati. Dovrà inoltre essere prodotto il Piano per gli spandimenti dei liquami zootecnici prevedendo, il loro stoccaggio in vasche chiuse a perfetta tenuta per un periodo non inferiore a sei mesi. Detto piano dovrà essere redatto in conformità alla normativa ed agli indirizzi vigenti in materia.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo s'intendono utilizzabili una sola volta.

B) I CASEIFICI DI NUOVO INSEDIAMENTO.

Esclusivamente negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" è consentito il nuovo insediamento d'attività di trasformazione di prodotti del latte, presso Insediamenti Rurali esistenti, alla data d'adozione delle presenti norme, e nel rispetto di quanto previsto dai singoli casi d'intervento di cui ai precedenti articoli. A tal fine è consentita, tramite Piano Urbanistico Attuativo, non soggetto alla programmazione del POC:

- la ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, degli edifici non riconoscibili tipologicamente;
- la nuova costruzione di edifici specialistici necessari allo svolgimento dell'attività casearia.

Detti interventi dovranno essere realizzati seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi, di cui all'art. V.35 delle presenti norme, e rispettando i parametri edilizi-urbanistici di cui al presente articolo alla lettera A).

Art. V.26 I centri macchina esistenti

I Centri Macchine Agricole esistenti comprendono quegli spazi ed annessi agricoli utilizzati da coloro che esercitano, all'atto d'adozione delle presenti norme, da più di cinque anni l'attività di noleggio di macchine agricole per conto terzi e che sono regolarmente iscritti alla Camera di Commercio. All'interno dell'Insediamento Rurale e rispettando quanto è previsto dai singoli Casi d'Intervento di cui ai precedenti articoli è possibile intervenire in uno dei seguenti modi:

a- Ampliamento di fabbricati esistenti non riconoscibili tipologicamente

L'intervento dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 35 delle presenti norme e dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme
- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari al 30%
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = distanza dai corsi ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 8,50.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

b - Riorganizzazione complessiva

È ammessa la riorganizzazione complessiva degli edifici esistenti, anche con demolizione e ricostruzione degli edifici non riconoscibili tipologicamente. L'intervento da attuare tramite Piano Urbanistico Attuativo, non soggetto alla programmazione del POC, dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme e dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Sup. max. di intervento = mq. 8000
- Uf = Utilizzo fondiario 0,75 mq/mq comprensivo delle superfici da mantenere
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 8,50.

Se non sono presenti nella Unità Aziendale insediamenti rurali con presenza di edifici residenziali o recuperabili a residenza, è ammessa la costruzione di un alloggio per il proprietario e/o personale di custodia, non superiore a mq. 150 di Superficie utile.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

Art. V.27 Le serre

Le serre fisse o asportabili ed altri impianti analoghi non sono soggetti a titolo autorizzativo (autorizzazione o concessione edilizia) nel caso in cui siano destinati al semplice riparo o alla intensificazione di coltura agrarie stagionali praticate direttamente sul terreno agrario.

LE SERRE INTENSIVE DI NUOVA COSTRUZIONE

La costruzione di serre fisse intensive o di strutture analoghe che rimangono presenti anche oltre il normale ciclo stagionale, destinate a colture specializzate, sono realizzabili da tutti i Soggetti Attuatori solo su Unità Aziendali già edificate alla data di adozione delle presenti norme e secondo i seguenti parametri:

- S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme non inferiore ad 1 ha;
- Uf = Utilizzo fondiario 0,50 mq/mq
- Sup. max. di intervento = mq. 30.000
- D1 = mt. 20 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza massima mt. 4,50.

Il titolo autorizzativo all'installazione di dette strutture sarà subordinato alla presentazione di un Piano d'Insieme riguardante tutta l'U.A., che specifichi, oltre ai contenuti ordinari del piano stesso, anche la posizione di ogni singola struttura, le aree libere circostanti, i sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche.

A corredo delle attrezzature per le serre fisse intensive saranno ammesse modeste opere edili quali: platee continue per serre su bancale, cordoli di ancoraggio delle strutture, pavimentazioni permeabili per il raccordo e l'accesso alle strutture.

Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre dovranno essere lasciate allo stato di terreno vegetale e perfettamente drenanti.

Nel caso di cessazione dell'attività, dette installazioni e le opere edili di corredo dovranno essere smantellate ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato vegetativo agricolo.

Non sarà consentita in alcun modo la trasformazione di dette strutture per altri usi ed attività.

Gli spazi accessori e di servizio all'attività di coltivazione in serra, quali vendita diretta di prodotti, magazzini sementi, depositi attrezzi, ecc. dovranno essere ricavati nei volumi esistenti dell'Insediamento Rurale seguendo le categorie d'intervento a questi attribuite dalle presenti norme.

LE SERRE INTENSIVE ESISTENTI

Le attività di coltura in serre fisse intensive, esistenti alla data d'adozione della presente normativa, possono ampliare la loro attività mediante intervento diretto accompagnato da piano d'insieme esteso a tutta la superficie aziendale, secondo i parametri stabiliti dal precedente punto. Nel caso detta attività sia insediata su fondi privi di edifici in muratura è riconosciuta la possibilità di costruire un edificio a servizio dell'attività con superficie utile totale pari a mq. 80, detto edificio dovrà essere realizzato secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. V.35 delle presenti norme;

Art. V.28 Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo

In tutti gli ambiti agricoli è ammesso, previo ottenimento di atto autorizzativo se dovuto, la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo elencate di seguito:

- strade poderali ed interpoderali;
- escavazione di canali e di sistemi di deflusso delle acque;
- opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni: argini, muri di sostegno, gabbionate, drenaggi;
- forestazione e piantumazione di alberi di alto fusto, di siepi, di vegetazione spontanea a carattere non colturale.

La realizzazione, l'ampliamento ed il rifacimento d'infrastrutture di strade poderali o di canali deve avvenire riprendendo gli analoghi elementi lineari della morfologia del territorio (zone centuriate o di bonifica) e comunque deve essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale.

Art. V.29 Attrezzature a raso per attività sportive e ricreative: laghetti per la pesca sportiva e maneggi scoperti.

Negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è consentito ricavare a tutti i soggetti attuatori e solamente nell'ambito d'Unità Aziendali già edificate alla data d'adozione della presente normativa, le seguenti attrezzature sportive e ricreative anche aperte al pubblico:

- laghetti per la pesca sportiva;
- maneggi equestri scoperti.

Gli interventi edilizi e di modifica dei luoghi devono essere attuati mediante PUA, non soggetto alla pianificazione del POC, secondo i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta con un minimo di 3 ha.
- Superficie destinata alle attrezzature scoperte = 0,30 mq./mq. di S.A.F.
- D1 = mt. 20 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- D6 = distanza da elettrodotti o linee elettriche aeree di qualsiasi tipo, delle zone di pubblica fruizione della struttura, ml. 50 o maggiori se previste nelle tavole grafiche del PSC;
- Parcheggi di pertinenza = 1 posto auto ogni due piazzole di pesca, nel caso di laghetti di pesca sportiva, 4 posti auto per ogni posto di stabulazione cavalli nel caso di maneggio scoperto. Nel caso di particolari manifestazioni da svolgersi presso la struttura dovranno essere allestiti, in via provvisoria sulle arre dell'U.A. o in aree agricole contermini, i posti auto necessari al soddisfacimento dello specifico bisogno. Per ambedue le attrezzature si dovranno inoltre prevedere stalli di soste per biciclette e motocicli pari al numero dei posti auto.

Gli spazi di servizio alle attrezzature quali magazzini, locali igienici, locali per la somministrazione di cibi e bevande, ecc. dovranno essere ricavati unicamente negli edifici esistenti dell'Insediamento Rurale, non sono pertanto consentite nuove costruzioni di qualunque genere con l'eccezione di pergolati, tende fisse o altri specifici delle attività consentite che dovranno essere sempre amovibili e di limitate dimensioni.

Il progetto dovrà interessare l'intera Unità Aziendale prevedendo:

- gli interventi edilizi sui singoli edifici così come consentiti dalle presenti norme;
- la sistemazione generale ed unitaria riguardante gli edifici, le aree scoperte, i parcheggi, i percorsi pedonali e carrai, gli arredi esterni e le attrezzature;
- la conservazione ed il recupero delle compagini arboree ed arbustive esistenti, nonché la conservazione ed il recupero di eventuali manufatti di interesse storico, culturale e/o testimoniale;
- la piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari al 15% della Superficie Agricola Fondiaria dell'Unità Aziendale, con le modalità e con le indicazioni previste dagli art. V.11 lettera b) e V.35 lettera v) delle presenti norme;
- le aree di parcheggio permanente richieste così come le corsie di accesso, dovranno essere realizzate con materiali permeabili ed adeguatamente alberate al fine di garantire la necessaria ombreggiatura agli spazi di sosta.

Nel caso si voglia insediare detta attività in aree soggette a tutela ambientale o paesaggistica o su terreni privi di edifici, l'intervento dovrà attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) da assoggettare alla programmazione del Piano Operativo Comunale (POC). Il PUA dovrà comunque conformarsi a quanto stabilito dall'art. 2.1 del PSC ed alla sovraordinata normativa del PTCP.

Art. V.30 Le strutture specializzate: aziende esistenti atte alla lavorazione dei prodotti vitivinicoli.

Le aziende esistenti dedite alla lavorazione dei prodotti vitivinicoli, comprendono quegli spazi ed annessi agricoli utilizzati da coloro che esercitano, all'atto d'adozione delle presenti norme e da più di cinque anni,

l'attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e che sono regolarmente iscritti alla Camera di Commercio. All'interno dell'Insediamento Rurale e rispettando quanto è previsto dai singoli Casi di Intervento di cui ai precedenti articoli, è consentito, mediante intervento diretto, la ristrutturazione complessiva dell'insediamento nonché l'ampliamento sino al 20% delle Superfici Utili esistenti. L'eventuale ampliamento dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici riconoscibili dell'Insediamento Rurale eventualmente presenti
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 10
- H = altezza massima mt. 7,50, con l'esclusione delle attrezzature tecnologiche quali silos ecc.
- Aree a parcheggi di pertinenza = 10mq./100mq. di Su.
- Aree a verde di pertinenza = 5% dell' Superficie fondiaria

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari saranno:

- locali adibiti alla lavorazione e alla trasformazione dell'uva e dei suoi sottoprodotti;
- locali adibiti al deposito o alla conservazione dei prodotti derivati;
- locali di servizio al personale;
- locali amministrativi;
- locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda;
- locali di civile abitazione formanti al massimo due unità immobiliari di mq. 150 di Su. ciascuna destinate al personale di custodia dell'azienda;
- locali di deposito in genere;
- locali tecnologici;
- locali adibiti alla trasformazione ed il reimpiego diretto dei sottoprodotti di lavorazione.

Nel progetto di ristrutturazione o ampliamento dovranno essere specificate le modalità e le attrezzature previste per il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue meteoriche e per quelle provenienti dal ciclo produttivo nonché degli altri eventuali inquinanti provenienti dal ciclo produttivo, prevedendo inoltre un piano di piantumazione di essenze arboree ad alto fusto e a rapido accrescimento a copertura e mascheramento dell'insediamento.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo s'intendono utilizzabili una sola volta.

Capo IV L'ABACO DEI MODELLI TIPOLOGICI E DEI PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Art. V.31 I modelli tipologici di analisi

A tutti gli interventi edilizi sugli Insediamenti Rurali, sia di recupero del volume esistente che d'ampliamento, occorre anteporre una conoscenza oggettiva dei singoli edifici con presenza di tipologia. Tale conoscenza permette di individuare quello che storicamente è stato il processo aggregativo delle componenti architettoniche, costituendo un riferimento culturale da accettare come base orientativa per i futuri interventi.

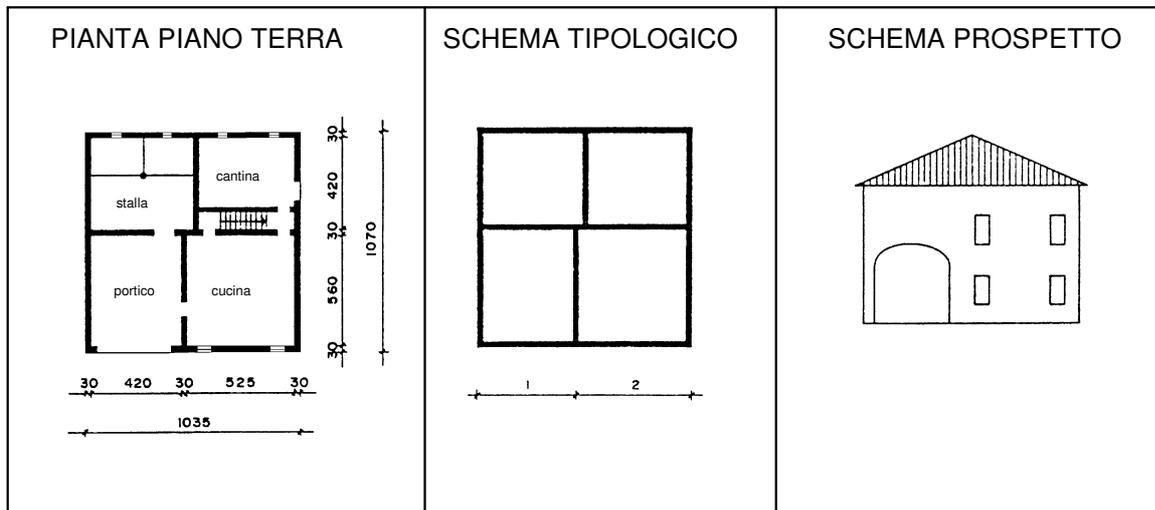
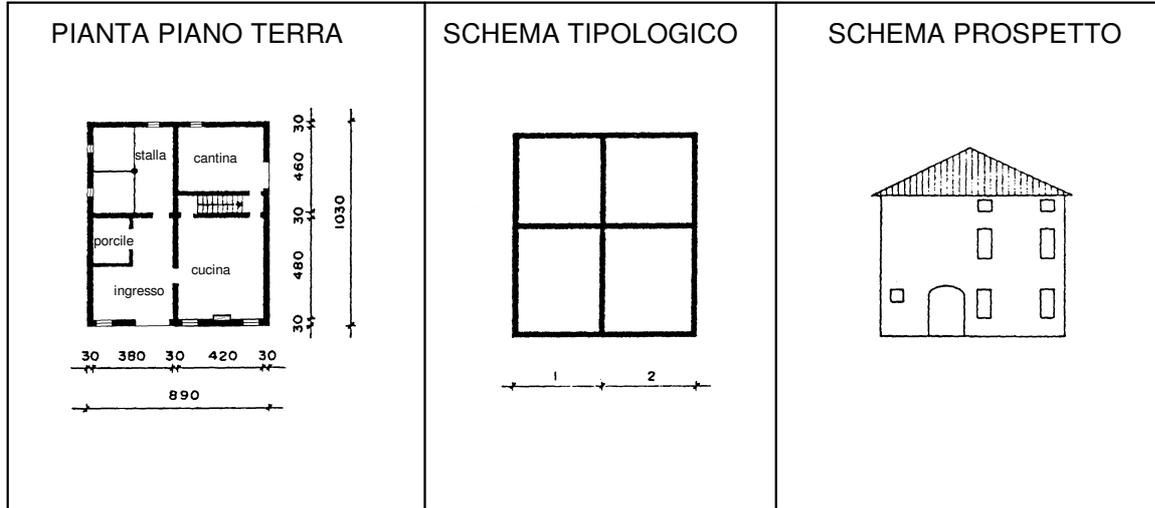
Le schede di seguito allegate costituiscono un'esemplificazione di individuazione tipologica e lettura morfologica di alcuni modelli storici. La scheda è costituita da tre parti. Nella prima è stata ridisegnata la tipologia ricavata da documenti d'archivio o da rilievi diretti. Nella seconda parte è messo in evidenza lo schema tipo-morfologico ricavato dalla precedente tipologia, mentre nella terza è stato messo in evidenza il probabile schema tipologico altimetrico relativo alla facciata principale: tali schemi serviranno come riferimento progettuale per gli interventi di recupero e di ampliamento in aderenza.

SCHEDE TIPO-MORFOLOGICHE

EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI

TIPOLOGIA "A"

MODULI 2

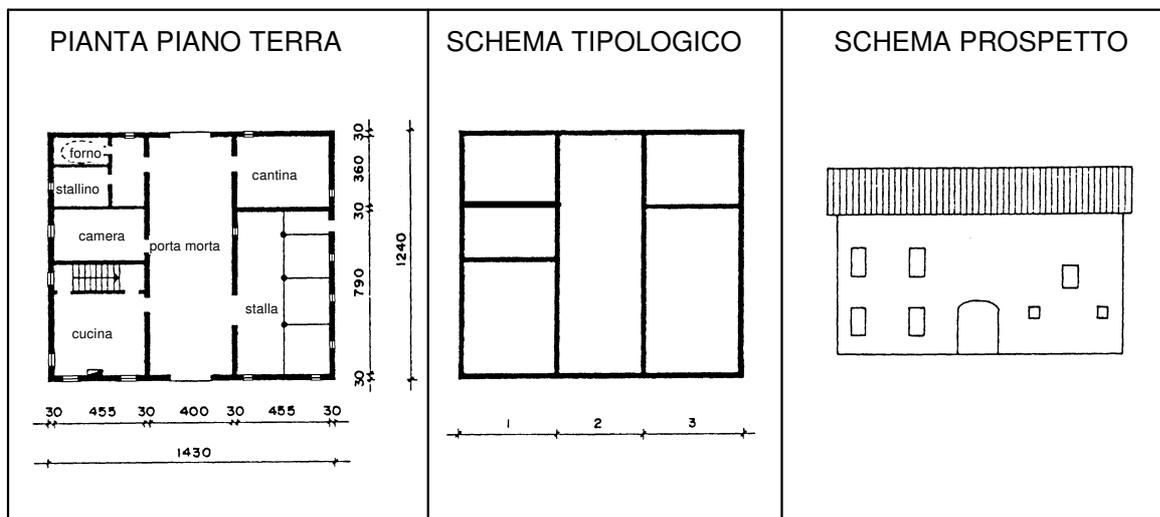
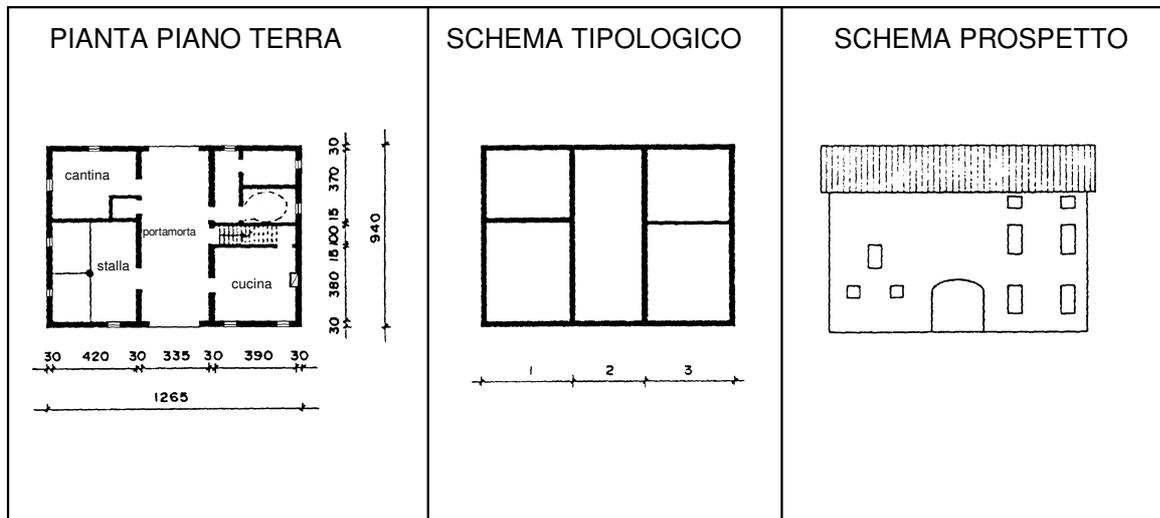


I

EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI

TIPOLOGIA "A"

MODULI 3

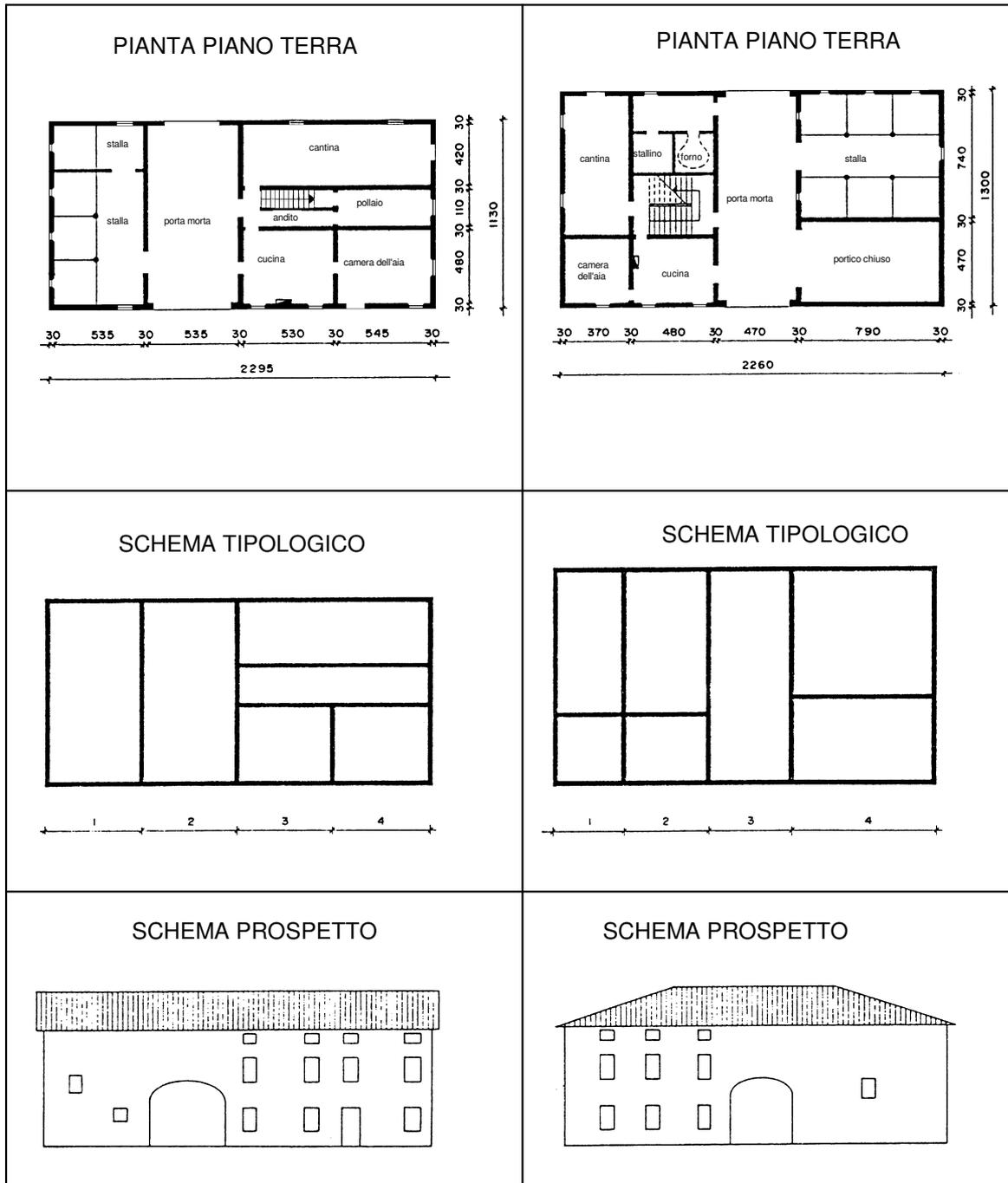


II

EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI

TIPOLOGIA "A"

MODULI 4

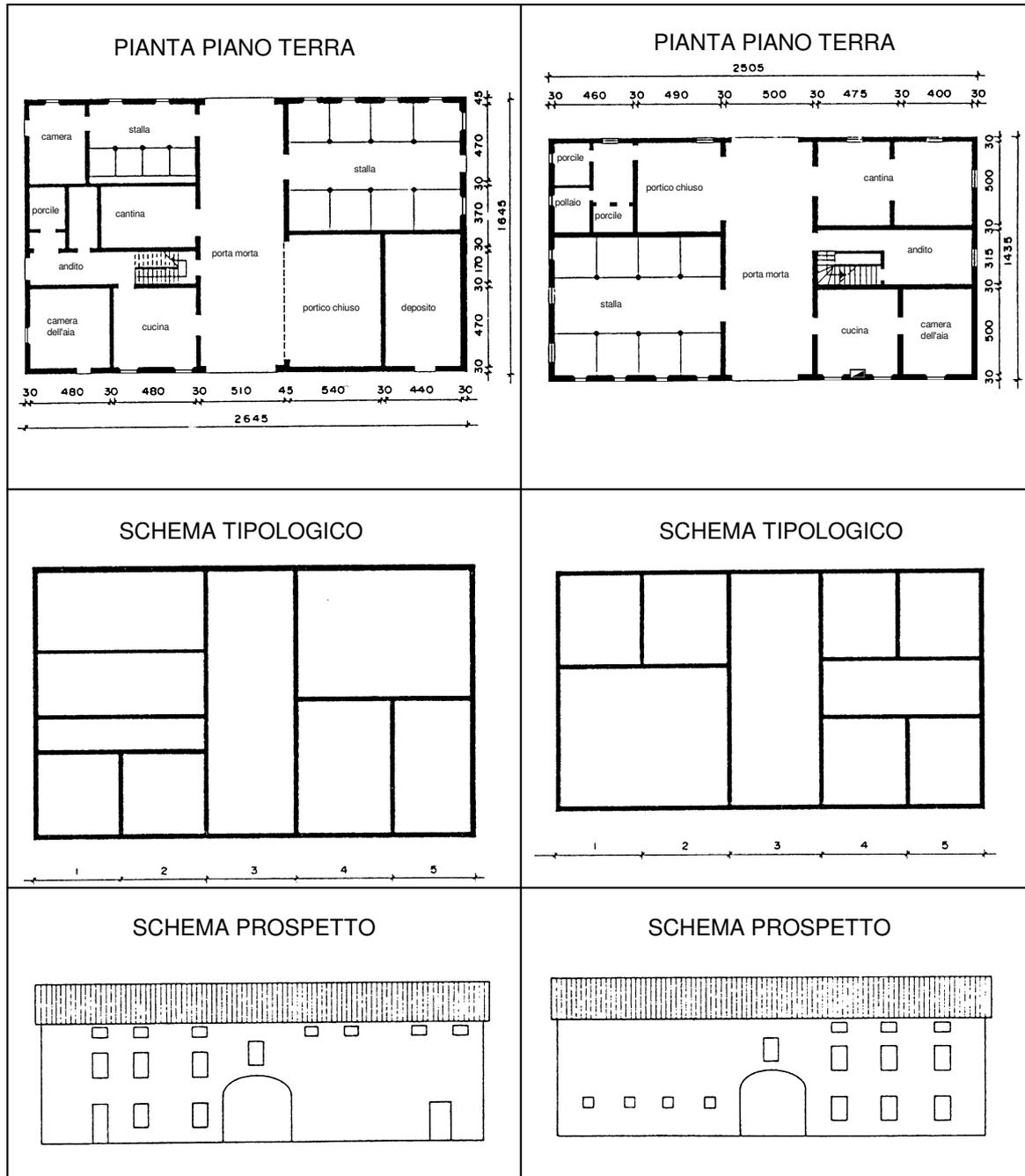


III

EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI

TIPOLOGIA "A"

MODULI 5



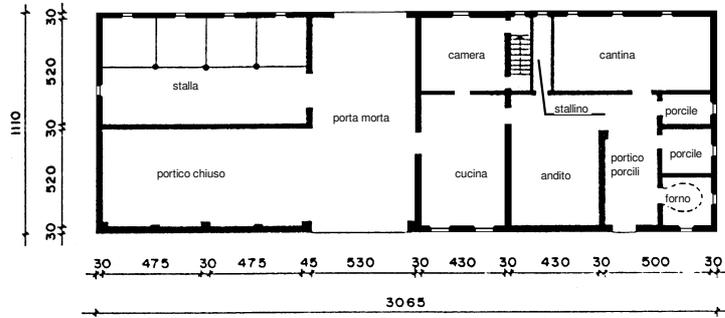
IV

EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI

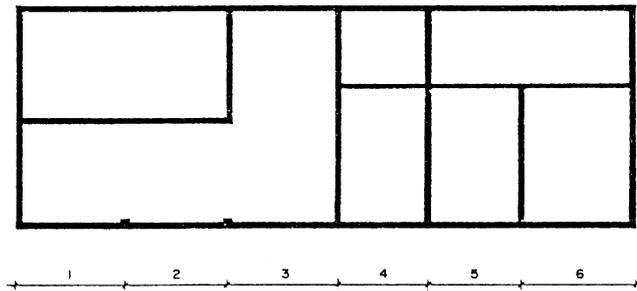
TIPOLOGIA "A"

MODULI 6

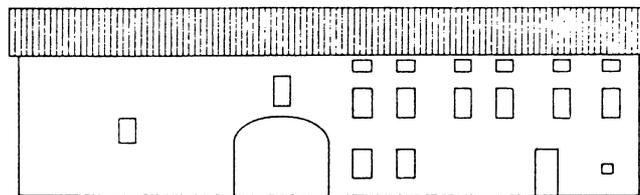
PIANTA PIANO TERRA



SCHEMA TIPOLOGICO



SCHEMA PROSPETTO



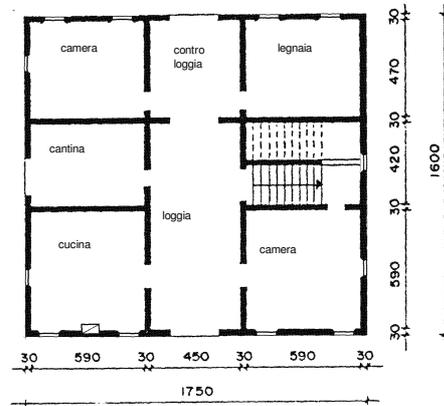
V

EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI SEPARATI

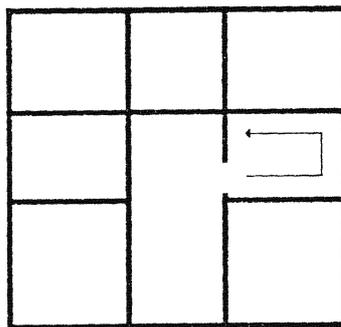
TIPOLOGIA "B"

EDIFICIO RESIDENZIALE

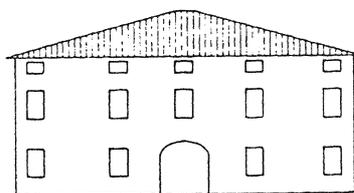
PIANTA PIANO TERRA



SCHEMA TIPOLOGICO



SCHEMA PROSPETTO



VI

EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI SEPARATI

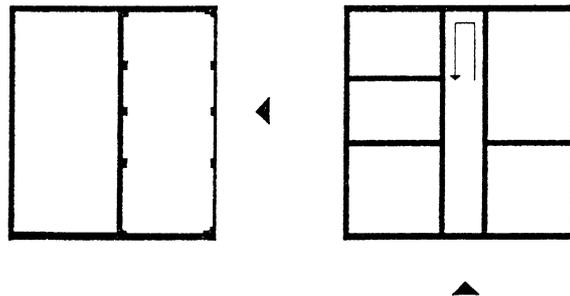
TIPOLOGIA "B"

EDIFICIO RESIDENZIALE E STALLA

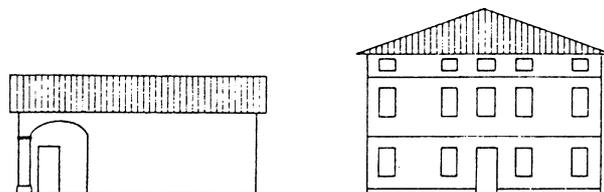
PIANTA PIANO TERRA



SCHEMA TIPOLOGICO



SCHEMA PROSPETTO



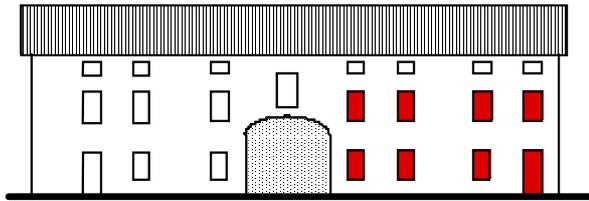
VII

Art. V.32 I modelli tipologici di riferimento progettuale per il riuso del volume esistente

MODELLI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE PER IL RIUSO DEL VOLUME ESISTENTE DELLE TIPOLOGIE "A"

SCHEMA ALTIMETRICO DI PROGETTO

MODULI 5

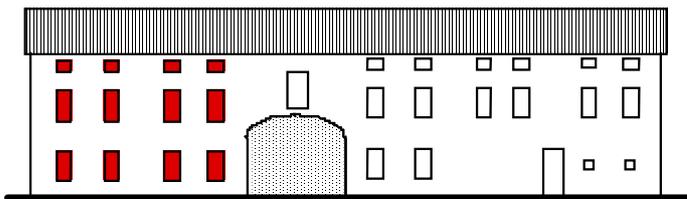


LEGENDA:

-  Aperture originarie.
-  Aperture di progetto.
-  Intervento sul portico o porta morta.

SCHEMA ALTIMETRICO DI PROGETTO

MODULI 6



LEGENDA:

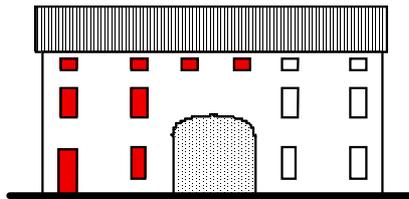
-  Aperture originarie.
-  Aperture di progetto.
-  Intervento sul portico o porta morta.

IX

MODELLI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE PER IL RIUSO DEL VOLUME ESISTENTE DELLE TIPOLOGIE "A"

SCHEMA ALTIMETRICO DI PROGETTO

MODULI 3

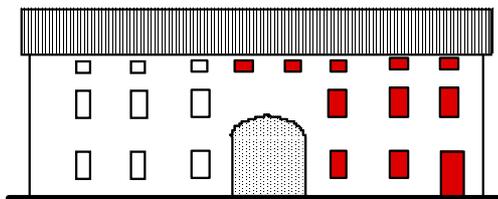


LEGENDA:

-  Aperture originarie.
-  Aperture di progetto.
-  Intervento sul portico o porta morta.

SCHEMA ALTIMETRICO DI PROGETTO

MODULI 4



LEGENDA:

-  Aperture originarie.
-  Aperture di progetto.
-  Intervento sul portico o porta morta.

VIII

Art. V.33 I modelli tipologici di riferimento progettuale per l'ampliamento del volume esistente

Per gli Operatori Agricoli Qualificati, così come definiti dall'art. 8 della presente normativa, sono ammessi ampliamenti agli edifici con tipologia di tipo "A" ad elementi funzionali contigui, formati da un massimo di 4 Moduli così come definiti dall'art. V.31 delle presenti norme. L'ampliamento avverrà nei seguenti modi e seguendo gli schemi allegati.

TIPOLOGIE A DUE O TRE MODULI

È ammessa la scelta indifferenziata di una delle tre possibilità:

- Modulo abitazione: mt. 5
- Modulo loggia: mt. 2,5
- Modulo composto abitazione + loggia: mt. 7,5.

L'ampliamento deve avvenire rispettando i seguenti parametri:

- il mantenimento della quota di gronda e di colmo esistenti;
- il modulo prescelto dovrà essere realizzato con la stessa profondità dell'edificio esistente;
- le dimensioni dei moduli vengono conteggiate considerando lo spessore di metà muro di quello esistente ed in aderenza e lo spessore totale per quello esterno di nuova costruzione.

TIPOLOGIE A QUATTRO MODULI

È ammesso l'ampliamento nel seguente modo:

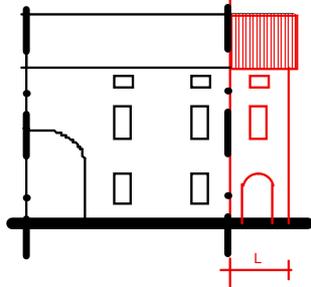
- Modulo loggia: mt. 2,5

L'ampliamento deve avvenire rispettando i seguenti parametri:

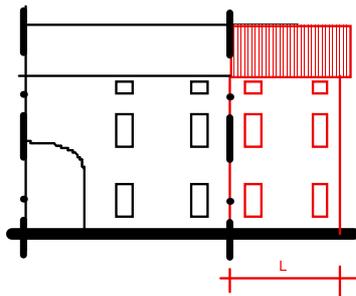
- il mantenimento della quota di gronda e di colmo esistenti;
- il modulo prescelto dovrà essere realizzato con la stessa profondità dell'edificio esistente;
- le dimensioni dei moduli vengono conteggiate considerando lo spessore di metà muro di quello esistente ed in aderenza e lo spessore totale per quello esterno di nuova costruzione.

MODELLI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE
 AMPLIAMENTO PER MODULI TIPOLOGIE AD ELEMENTI
 FUNZIONALI CONTIGUI (A) ART. 3.5.1 lettera a.2

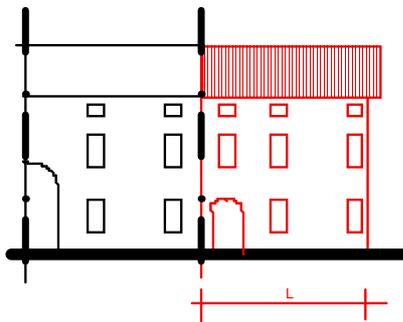
AMPLIAMENTO CON MODULO LOGGIA : $L = ML. 2,50$



AMPLIAMENTO CON MODULO ABITAZIONE : $L = ML. 4,50/5,00$



AMPLIAMENTO CON MODULO LOGGIA + ABITAZIONE : $L = ML. 7,50$



LEGENDA:

-  Edificio esistente.
-  Parte in ampliamento

X

Art. V.34 I modelli planimetrici di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione

Gli Insedimenti Rurali presenti in zona agricola sono considerati non come elementi urbanisticamente finiti, ma come prodotto di aggregazioni successive che, nel corso del tempo, hanno assunto, in molti casi, la configurazione di insediamento "a corte".

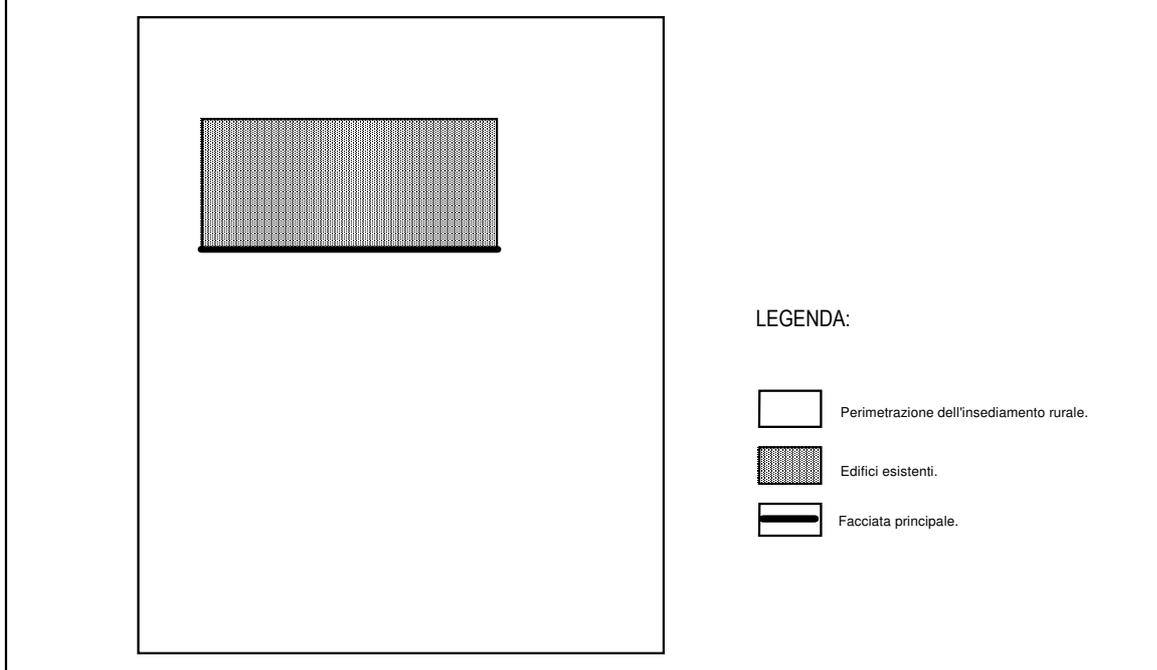
Tale modificazione diacronica costituisce un riferimento culturale per la collocazione di nuovi corpi di fabbrica o ampliamenti di quelli già esistenti.

Ritenendo assai riduttivo rispetto alla casistica presente sul territorio codificare un metodo progettuale a cui attenersi rigidamente, si riporta qui di seguito una casistica esemplificativa, più ricorrente e significativa con l'indicazione di possibili ampliamenti.

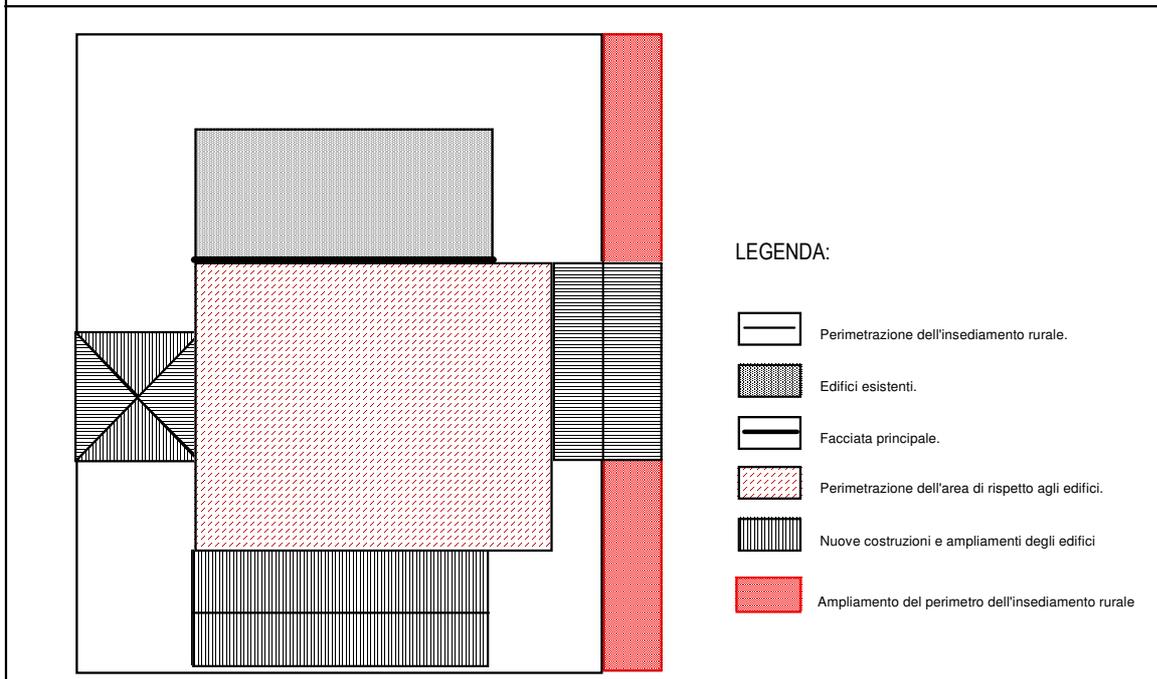
Tali schemi planimetrici svolgeranno una funzione orientativa per la progettazione.

MODELLI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO

STATO ATTUALE



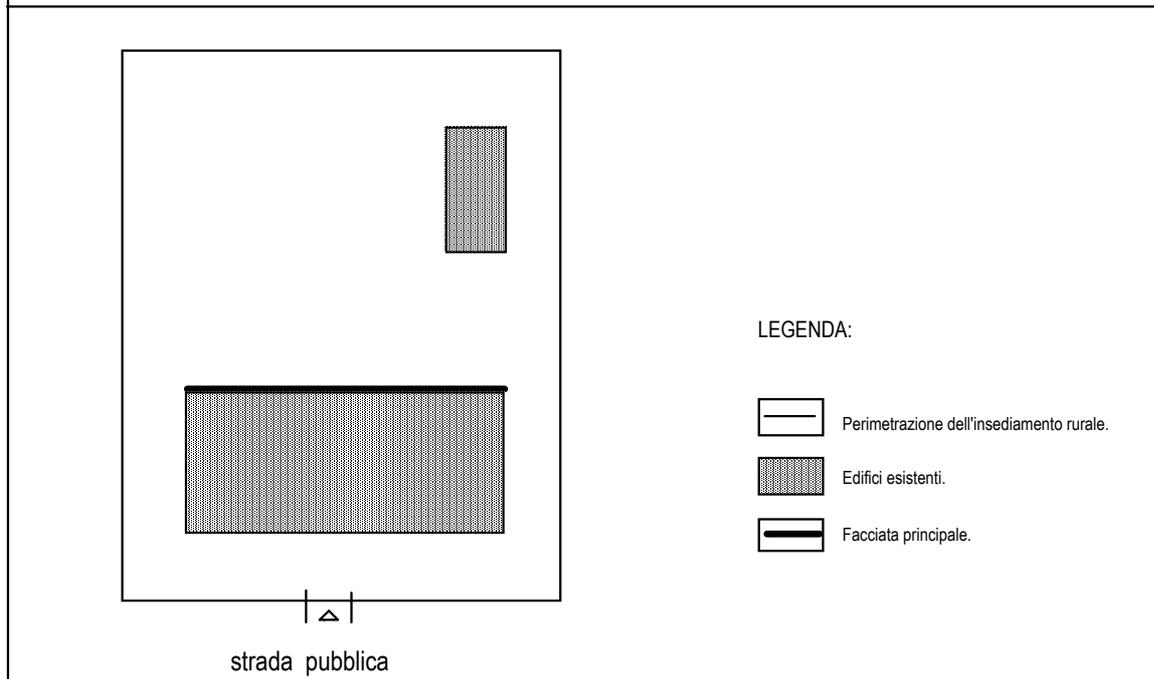
STATO DI PROGETTO



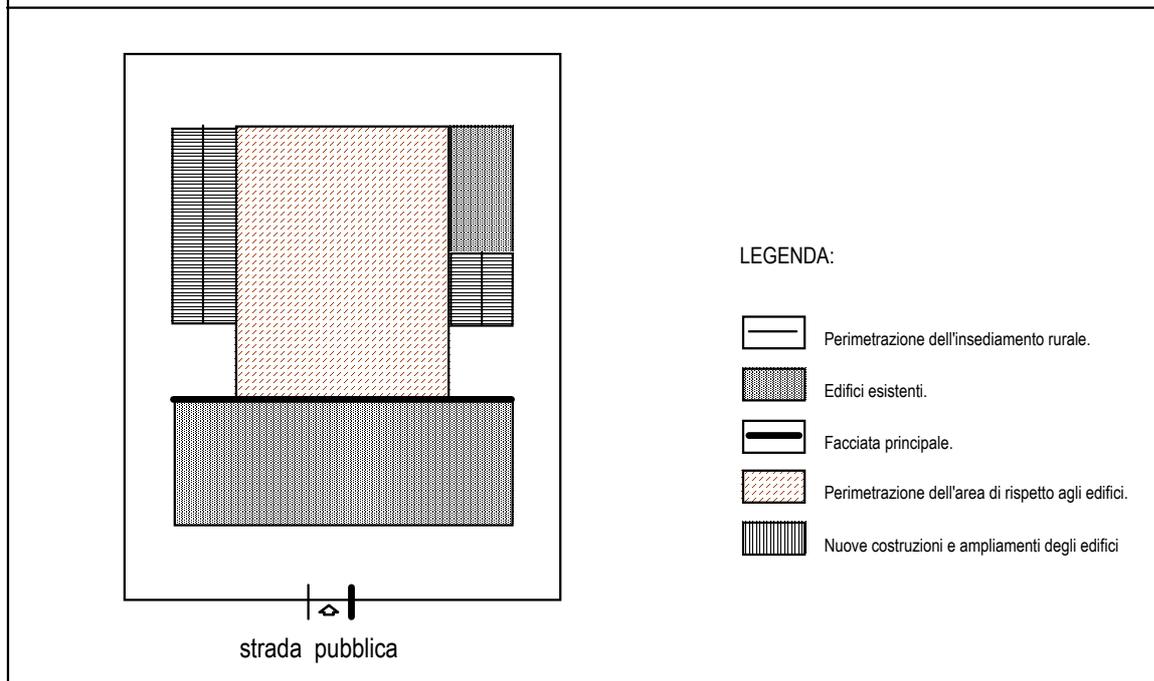
XI

MODELLI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO

STATO ATTUALE



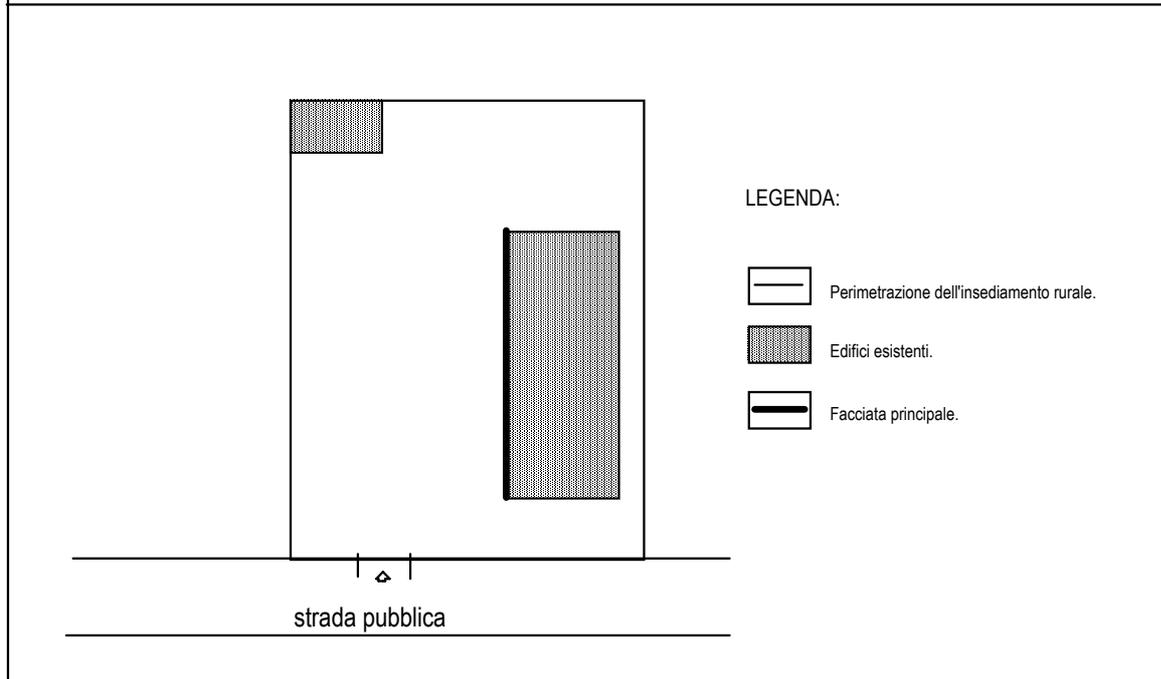
STATO DI PROGETTO



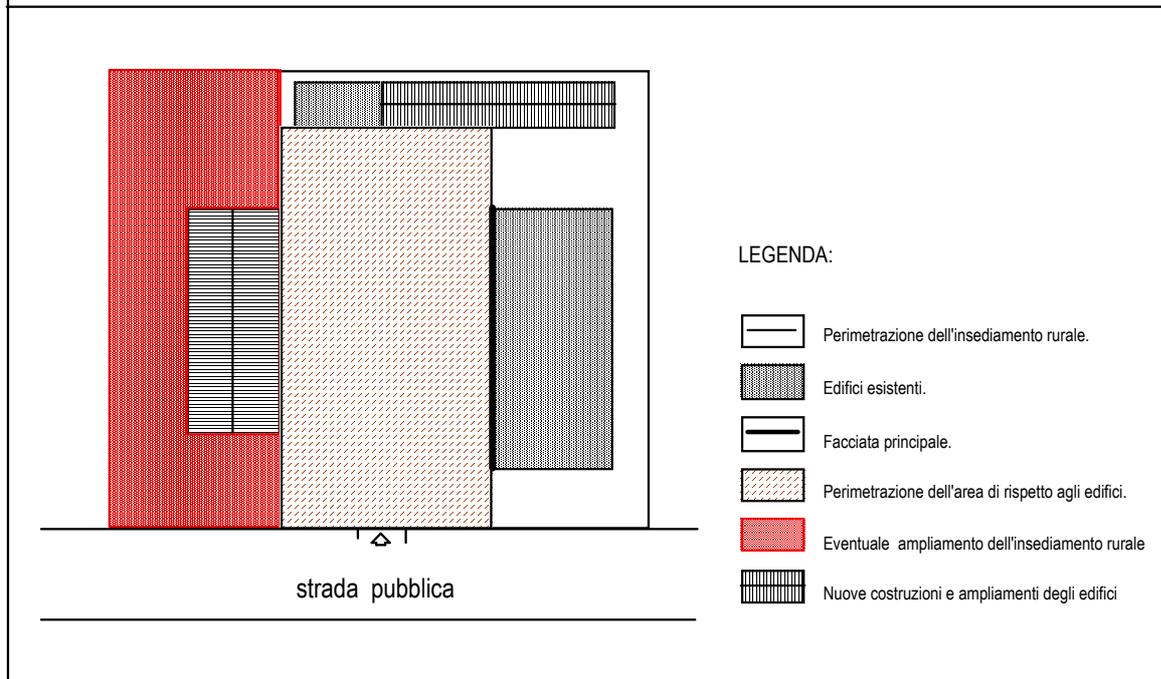
XII

MODELLI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO

STATO ATTUALE



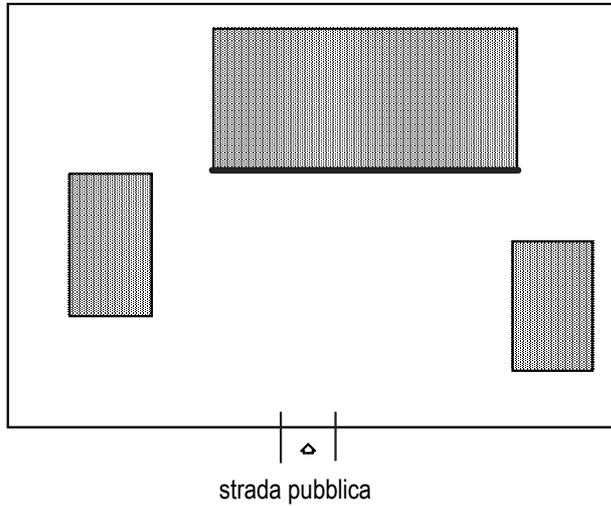
STATO DI PROGETTO



XIII

MODELLI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO

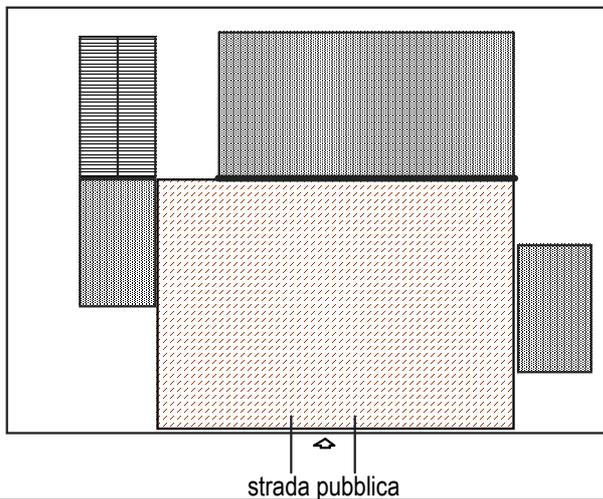
STATO ATTUALE



LEGENDA:

-  Perimetrazione dell'insediamento rurale.
-  Edifici esistenti.
-  Facciata principale.

STATO DI PROGETTO



LEGENDA:

-  Perimetrazione dell'insediamento rurale.
-  Edifici esistenti.
-  Facciata principale.
-  Perimetrazione dell'area di rispetto agli edifici.
-  Nuove costruzioni e ampliamenti degli edifici

XIV

Art. V.35 L'abaco dei particolari costruttivi di riferimento progettuale

Si riporta di seguito l'elenco dei particolari e delle norme costruttive da osservarsi per gli interventi sugli edifici sia esistenti che di nuova costruzione così come previsti dai Casi di Intervento degli articoli precedenti.

A. - Sistemazione planimetrica

I nuovi edifici saranno collocati secondo quanto previsto dal Piano d'Insieme così come definito dalle presenti norme. Non sono consentiti movimenti di terra tali da creare sopralzi o collinette di contorno agli edifici esistenti o di nuova costruzione, se non per quanto previsto nelle zone a difficoltoso drenaggio dal PSC.

B. - Aree verdi

I parchi, o i residui di parco ed ogni altro sistema vegetazionale devono essere tutelati, valorizzati ed adeguatamente conservati. Le nuove piantumazioni saranno realizzate scegliendo prevalentemente essenze autoctone o naturalizzate del territorio rurale padano e/o in conformità alle essenze già presenti nell'area.

C. - Area cortiliva

Le pavimentazioni di spazi aperti di rispetto agli edifici dell'Insediamento Rurale, quali i cortili, le aie, i marciapiedi, i porticati, gli androni devono essere conservate o ripristinate. Le nuove pavimentazioni saranno realizzate con soluzioni in uso nella tradizione locale: in cotto, in ciottolo, in pietra e non potranno rendere impermeabile più del 10% della estensione dell'area dell'Insediamento Rurale. Per particolari realtà produttive aziendali l'Amm.ne Com.le potrà concedere deroga al parametro di cui sopra su motivata richiesta. Dette aree dovranno essere mantenute nella loro conformazione unitaria e non potranno essere frazionate da siepi e recinzioni.

D. - Recinzioni e Accessi

Sono consentite chiusure solamente a perimetro degli Insediamenti Rurali così come definiti delle presenti norme e con reti metalliche sostenute da paletti in ferro o in legno senza alcun cordolo di fondazione. Lungo le recinzioni metalliche, che racchiudono l'Insediamento rurale e sul perimetro stradale, occorre provvedere all'impianto di siepi verdi arbustive e/o al completamento di filari alberati eventualmente esistenti. Il progetto di recinzione deve prevedere, il mantenimento degli accessi esistenti caratterizzati da manufatti con significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale, nel caso di formazione di nuovo accesso questo dovrà essere organicamente inserito e per forme e per materiali alle caratteristiche della zona agricola. Le nuove recinzioni e i nuovi manufatti d'accesso all'insediamento rurale dovranno rispettare le specifiche norme previste dal vigente Codice della strada.

E. - Strutture verticali portanti

I consolidamenti, i ripristini e i tamponamenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche delle strutture tipologiche originarie.

F. - Archi e volte

I consolidamenti e i ripristini devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie anche con materiali non tradizionali.

G. - Scale

I consolidamenti, i ripristini e le sostituzioni previsti rispettivamente dai Casi d'Intervento di cui ai precedenti articoli avverranno nel rispetto dell'impianto morfologico e strutturale esistente anche con materiali non tradizionali.

H. - Coperture e manti di copertura

I consolidamenti, i ripristini e le sostituzioni delle coperture esistenti sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e strutturali esistenti. Non sono ammessi corpi tecnici che emergano al di sopra della falda della copertura. Eventuali nuove aperture in falda quali i lucernari sono ammessi solo nella dimensione minima necessaria all'accessibilità del tetto. Non sono ammessi terrazzi in falda. Nelle nuove costruzioni le coperture saranno a gronda costante e a falde non sfalsate con pendenza dal 30 al 40%, e manto di copertura in coppi.

È inoltre prescritto l'utilizzo o la conservazione dei manti di copertura in coppi o tegole sugli edifici esistenti e di progetto in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

I. - Cornicioni e pluviali

È prescritta la conservazione ed il ripristino dei cornicioni esistenti così come previsto dai singoli Casi d'Intervento. In caso di rifacimento o ampliamento, il nuovo cornicione dovrà rispettare le caratteristiche formali di quello originario ed essere realizzato con tecniche e materiali appropriati. Grondaie e pluviali devono essere di norma a sezione tonda, in lamiera preverniciata o in rame e dovranno essere di forme e dimensioni coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio.

L. - Aperture

Le dimensioni delle finestre, anche nei nuovi interventi, dovranno mantenere i rapporti dimensionali tradizionali. Le aperture finestrate degli edifici di nuova costruzione, così come previsto dai singoli Casi d'Intervento, saranno disposte con partiture simmetriche, allineate per piano e avranno scuri in legno ad ante.

Le nuove aperture sui fronti principali degli edifici con presenza di tipologia, avverranno con le dimensioni e le caratteristiche di quelle esistenti. Le finestre dovranno avere bancale in cotto o in cemento intonacato e potranno avere, se già presenti nell'edificio, cornici disegnate o a rilievo delle medesime caratteristiche di quelle presenti.

Le aperture finestrate degli ampliamenti di edifici, così come previsto dai singoli Casi di Intervento, si doteranno del tipo di infisso uguale a quelli già esistenti.

Ogni altra apertura, porte, portoni, eccc. dovrà osservare i medesimi criteri previsti per le finestre.

M. - Aperture di accesso

Le grandi aperture d'accesso all'organismo edilizio dovranno essere ad arco a tutto sesto, a sesto ribassato o a tre centri, o a piattabanda, in conformità alle caratteristiche formali del tipo edilizio su cui si opera o in analogia ad interventi già storicizzati sul medesimo tipo edilizio.

N. - Pensiline, tettoie e porticati

In tutti i casi d'intervento su edifici esistenti riconoscibili non è consentita la nuova costruzione di pensiline, tettoie o porticati. Nel caso questi elementi fossero già presenti, potranno essere conservati solo ed esclusivamente se facenti parte organica del tipo edilizio o se possono a questo essere ricondotti per forme materiali e tipologie, anche mediante la demolizione e ricostruzione.

O.- Paramenti esterni ed intonaci

I paramenti esterni devono essere trattati con intonaco civile lisciato di tipo tradizionale, preferibilmente a base di calce aerea o idraulica, salvo eventuali zoccolature in cemento rustico o in pietra tradizionale, sono consentiti pure intonaci deumidificanti a base di calce.

Il mattone a vista è ammesso solo per gli edifici che originariamente presentavano questo tipo di paramento, o che abbiano storicizzato questo loro aspetto; non sono ammessi generalmente rivestimenti se non quelli originariamente preesistenti.

P. - Tinteggiature esterne

Le tinteggiature degli intonaci devono essere effettuate con pitture di tipo tradizionale. Sono escluse pitture di tipo sintetico lavabili con superficie lucida e/o a rilievo e al quarzo. I colori da usarsi nei paramenti e

serramenti esterni devono essere quelli dell'ambiente tradizionale e saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le tecniche di pittura consentite sono i tinteggi ad affresco, i tinteggi a base di calce con opportuni fissaggi e quelli a base di silicati minerali. Quando esistono tracce dei colori originari sia di fondo che di particolari di rilievo quali cornici, cornicioni, lesene, finte-finestre ecc. vanno riadottati.

Q. - Comignoli

Sono da realizzare nelle forme tradizionali con la cura di scegliere detti comignoli in sintonia col tipo edilizio su cui si opera. Ad esempio non sarà ammessa la costruzione di camini prefabbricati in blocchi di cemento su edifici tipologicamente riconoscibili, così come non dovrà essere proposto un camino di tipo rustico su edifici di tipo novecentesco ove sarà preferibile l'installazione di comignoli in cotto, più consoni all'edificio stesso.

R. - Balconi

È esclusa la nuova costruzione qualsiasi tipo di balcone, anche in falda. Se preesistente detto elemento potrà essere mantenuto solo se in sintonia col tipo edilizio su cui si opera ad esempio balconcini su porta della loggia della casa padronale o balconi facenti parte organica del tipo novecentesco.

S. - Elementi in ferro

le inferriate, ringhiere, cancelli ecc. di pregio devono essere conservati e ripristinati. Il tinteggio dovrà avvenire con colori tradizionali e concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. La loro riproposizione o sostituzione dovrà avvenire con elementi di disegno e foggia simili agli esistenti o cooptati da quelli prevalenti in zona e afferenti il medesimo tipo edilizio.

T. - Elementi decorativi vari

Gli elementi decorativi che caratterizzano le parti esterne dell'edificio devono essere conservati e restaurati. In particolare occorre conservare: lapidi, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana smaltata o in cotto, meridiane, pietre con datazione, fontane, modanature in cotto, iscrizioni, mensole decorate, finte lesene e cornici disegnate, iscrizioni e vecchi toponimi riportati solo a tinteggio o in qualsiasi altra forma.

U. - Gli edifici in struttura prefabbricata o "hangar" e abitazioni prefabbricate in legno

Gli edifici di nuova costruzione realizzati con strutture prefabbricate con impiego di materiali da costruzione quali il calcestruzzo, l'acciaio, il cemento armato ed eventualmente in struttura lignea, saranno eseguiti nel rispetto dei seguenti elementi:

- realizzazione accurata dei dettagli costruttivi dei prospetti esterni;
- disegno della tessitura muraria esterna, con particolare attenzione al rapporto formale fra pareti e strutture portanti, alla dimensione ed al posizionamento delle aperture;
- tinteggio dei prospetti esterni e di ogni loro elemento (cornicioni, cornici, pilastri, infissi, grondaie, elementi in ferro ecc.) compresi quelli privi di intonaco, quali i pannelli prefabbricati e le murature in blocchi di argilla espansa. La scelta del colore sarà concordata con l'Ufficio tecnico comunale e comunque rifletterà le dominanti cromatiche dell'ambiente locale;
- i tetti dovranno avere la pendenza tipica delle strutture tradizionali e i manti di copertura dovranno essere possibilmente in laterizio, in alternativa a questo sono consentiti manti di copertura in tegole di cemento o lastre ondulate colorate all' impasto.

È inoltre fatto divieto di installare box prefabbricati in lamiera di ferro o di cemento, in quanto queste modeste costruzioni possono essere meglio risolte con l'uso di materiali tradizionali quali laterizio o legno prefabbricato e non, in ogni caso di superficie massima conteggiata in base agli indici di zona e comunque non superiori ai 36 mq se in struttura lignea.

E' consentita e preferibile l'installazione di strutture metalliche ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate.

Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata.

Dette installazioni, così come gli edifici realizzati in struttura prefabbricata dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

V. - Criteri progettuali per l'impianto di nuove essenze arboree ed arbustive

Il nuovo impianto di essenze arboree e/o arbustive dovrà ispirarsi alla più accurata progettazione ambientale in relazione soprattutto alle preesistenze sul fondo in oggetto o sulle aree confinanti e sarà eseguito nel rispetto dei seguenti elementi:

- privilegiare i criteri di sviluppo dei sistemi arborei presenti, quali filari, bordure o siepi prevedendo il loro equilibrato incremento;
- ispirarsi alle preesistenze storiche del territorio alberato presente nelle nostre zone, quali parchi padronali, piantate alberate, filari arborei od arbustivi ecc.;
- escludere gli impianti arborei o arbustivi monospecifici con finalità economiche quali vigneti, pioppeti, frutteti ecc.;
- formare filari, macchie, bordure o siepi lungo il perimetro stradale, di canali o in confine con altri fondi.

Il numero delle piante da porre a dimora, è determinato in relazione allo sviluppo definitivo della chioma e alla quantità di spazio che la stessa richiederà proiettata a terra.

Di seguito si fornisce una lista indicativa e non esaustiva delle essenze autoctone o naturalizzate ed i metri quadrati di ingombro di ogni essenza da calcolare al fine della determinazione delle aree di nuovo impianto richieste a fronte dell'intervento edilizio, per altre specie arboree o arbustive non comprese si opererà con criteri di analogia.

<u>Lista delle essenze arboree</u>	<u>sviluppo definitivo</u>
<u>autoctone o naturalizzate</u>	<u>della chioma in mq.</u>

Acer campestre (acero campestre)	60
Alnus glutinosa (ontano)	60
Celtis australis (bagolaro)	80
Carpinus betulus (carpino bianco)	60
Cercis siliquastrum (albero di giuda)	60
Fraxinus oxycarpa (frassino meridionale)	60
Fraxinus ornus (orniello)	60
Fraxinus excelsior (frassino comune)	80
Juglans regia (noce nostrano)	60
Malus sylvestris (melo selvatico)	30
Morus alba (gelso bianco)	60
Morus nigra (gelso nero)	60
Pyrus pyraeaster (pero selvatico)	30
Populus tremula (pioppo tremulo)	60
Prunus avium (ciliegio)	60
Populus alba (pioppo bianco)	80
Populus candensisi (pioppo ibrido)	80
Populus nigra (pioppo nero)	80
Populus nigra var. italica (pioppo cipressino)	30
Quercus pedunculata (farnia)	80
Quercus petraea (rovere)	80
Quercus pubescens (roverella)	60
Sorbus domestica (sorbo domestico)	30
Salix alba (salice bianco)	60
Salix babilonica (salice piangente)	60
Ulmus campestris (olmo campestre)	60

Ulmus minor (olmo minore)	60
Ulmus pumilia (olmo siberiano)	60
Tilia platyphyllos (tiglio)	80
Alberi da frutto	30

<u>Lista delle essenze arbustive</u>	<u>sviluppo definitivo</u>
<u>perimetrali e da macchia</u>	<u>in mq. per ml. di siepe</u>
Acer cmpestre (acero campestre)	10
Buxus sempervirens (Bosso)	10
Carpinus betulus (carpino bianco)	10
Colutea arborescens (Vesicaria)	10
Cornus mas (corniolo)	10
Cornus sanguinea (sanguinello)	10
Corylus avellana (nociolo)	10
Evonymus eropeaus (Fusaggine)	10
Elaeagnus angustifoliae (Olivello di Boemia)	10
Frangola alnus (frangola)	10
Hippophae rhanoides (olivello spinoso)	10
Laurus Communis (Lauro)	10
Ligustrum vulgaris (ligustro)	10
Prunus spinosa (prugnolo)	10
Rosa canina (rosa selvatica)	10
Rosa rugosa (rosa rugosa)	10
Salix alba (salice bianco)	10
Salix caprea (salicone)	10
Salix cinerea (salice nero)	10
Salix elaeagnos (salice di ripa)	10
Salix purpurea (salice rosso)	10
Salix viminalis (salice da vimine)	10
Spartium junceum (ginestra odorosa)	10
Tamarix gallica (Tamerice)	10
Ulmus campestris (olmo campestre)	10
Viburnum lantana (lantana)	10
Viburnum opulus (palla di neve)	10
Viburnum tinus (Lentaggine)	10
Sambucus nigra (sambuco)	10

Sono ammesse, inoltre, altre essenze arboree o arbustive caducifoglie non espressamente elencate, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Capo V CATALOGO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI E RELATIVI CASI DI INTERVENTO.

Il presente catalogo riporta i casi d'intervento di cui al precedente articolo 3 e fa riferimento alla numerazione e simbologia riportata sulle tavole grafiche del RUE, in caso di contrasto tra le indicazioni presenti in cartografia e quelle riportate nel seguente catalogo prevalgono quelle riportate nella cartografia di piano.

LEGENDA :

N. é il n° identificativo dell'Insedimento Rurale e della schedatura fotografica;

Cat. identifica il caso d'intervento cui fare riferimento per gli interventi edilizi:

1/A = Caso d'intervento 1 art. V.14 lettera a) edifici riconoscibili ad elementi contigui

1/B = Caso d'intervento 1 art. V.14 lettera b) edifici riconoscibili ad elementi separati

1/C = Caso d'intervento 1 art. V.14 lettera c) edifici riconoscibili del primo '900

2/A = Caso d'intervento 2 art. V.15 edifici parzialmente riconoscibili ad elementi contigui

2/B = Caso d'intervento 2 art. V.15 edifici parzialmente riconoscibili ad elementi separati

2/C = Caso d'intervento 2 art. V.15 edifici parzialmente riconoscibili del primo '900

D/R= Caso d'intervento 6 art. V.18 "Ripristino tipologico di edifici un tempo riconoscibili"

0 = Caso d'Intervento 3 art. V.16 "Edifici senza presenza di tipologia"

IPA = Individuazione degli "Insedimenti Rurali a specifica vocazione agricola"

N.	Categoria di intervento	via	civico	Foglio	particelle catastali
1	A1	Cantonazzo	6		
2	A1	Cantonazzo	15		
3	A2	Cantonazzo	17		
4	A1	Cantonazzo	10		
5	A1	Cantonazzo	19		
6	A1	Rubona	2		
7	A2	Rubona	3		
8	A1	Rubona	4		
9	0	Rubona	5		
10	A1	Rubona	6		
11	C1	Rubona	10		
12	IPA	Rubona	5-7		
13	A1	Rubona	9		
14	A1	Rubona	12		
15	A1	Strada Bosco	2		
16	C1	Strada Bosco	4		
17	A1	Strada Bosco	6		
18	A1	Strada Bosco	8		
19	A2	Strada Bosco	5		
20	DR	Strada Bosco			
21	A2	Strada Bosco	3		
22	0	Rubona	8		
23	C1	Strada Bosco			
24	0	Nuova			

25	A1	Nuova	23
26	C1	Nuova	12
27	Restauro	Nuova	
28	0	Nuova	19
29	0	Nuova	17
30	0	Nuova	
31	A2	Tremulini	8
32	A1	Tremulini	6
33	0	Tremulini	
34	0	Tremulini	1
35	0	Tremulini	2
36	A2	Corbella	
37	A1	Corbella	67
38	0	Corbella	69
39	A1	Corbella	71
40	A1	Corbella	26
41	IPA	Corbella	9-11
42	B1	Corbella	13
43	A1	Cantonazzo	1
44	A2	Corbella	61
45	A2	Corbella	57-59
46	0	Corbella	
47	A1	Corbella	42
48	0	Corbella	44
49	0	Campogrande	
50	A1	Campogrande	
51	A1	Corbella	
52	A1	Crocetta	
53	0	Crocetta	30
54	0	Crocetta	25
55	0	Crocetta	32
56	0	Crocetta	31
57	B2	Crocetta	
58	A2	Crocetta	42
59	A2	Crocetta	35
60	0	Crocetta	44
61	A2	Crocetta	
62	A2	Crocetta	
63	C1	Crocetta	
64	0	Crocetta	41-43
65	0	Crocetta	45
66	0	Crocetta	47
67	0	Crocetta	49
68	A2	S.P. per Novi	23-25-27
69	Restauro	S.P. per Novi	28-30-32
70	0	S.P. per Novi	36-38
71	B1	S.P. per Novi	29
72	IPA	S.P. per Novi	44
73	B1	S.P. per Novi	33-35
74	A1	S.P. per Novi	46

75	A2	S.P. per Novi	48
76	A1	S.P. per Novi	50
77	A1	S.P. per Novi	52
78	A1	S.P. per Novi	37-39
79	IPA	Cervelliera	2
80	DR	Cervelliera	4
81	0	Cervelliera	3-5-7
82	A1	Cervelliera	6
83	0	Calzolaria	13
84	0	Calzolaria	9
85	0	Calzolaria	
86	0	Calzolaria	
87	A1	Calzolaria	7
88	B2	Battisti	
89	A2	Porto	1-3-5
90	A1	Porto	72
91	A2	Porto	4-6
92	A2	Porto	8
93	A2	Porto	
94	A1	Porto	
95	A1	Porto	
96	A1	Porto	
97	0	Cervelliera	
98	0	Cervelliera	
99	A1	Cervelliera	11
100	A2	Cervelliera	10
101	B1	Cervelliera	12
102	0	Cervelliera	14
103	0	Cervelliera	16
104	A2	Cervelliera	18
105	A1	Cervelliera	20
106	0	Pontenuovo	
107	C1	Pontenuovo	
108	B1	Pontenuovo	
109	A1	Pontenuovo	
110	B1	Pontenuovo	
111	A1	Pontenuovo	
112	C1	Pontenuovo	
113	C1	Pontenuovo	
114	B1	Pontenuovo	
115	B1	Pontenuovo	
116	A2	S.P. per Novi	42
117	A1	Tullie	1
118	B1	Tullie	3
119	B1	Tullie	2
120	A1	Tullie	5
121	A1	Tullie	4
122	IPA	Tullie	6
123	IPA	Tullie	7
124	A1	Tullie	

125	B1	Tullie	17
126	B1	Tullie	19-21-23-
127	B1	Tullie	27
128	B1	Porto	20
129	A1	Porto	19
130	A2	Porto	18
131	0	Porto	12
132	0	Porto	10
133	0	Porto	8
134	0	Porto	6
135	0	Porto	4
136	C1	Canale	2
137	A1	Canale	13a
138	A1		
139	0	Prati	16
140	0	Prati	18
141	DR	Prati	20
142	A1	Canale	3
143	DR	Canale	
144	0	Campogrande	98
145	0	Campogrande	49
146	0	Campogrande	47
147	0	Campogrande	45-43
148	0	Campogrande	
150	0	Porto	
151	0	Porto	
152	0	Calzolaria	11
153	0	Rubona	3
154	Restauro		
155	IPA		

TITOLO VI° DEFINIZIONI E PARAMETRI

Capo I PARAMETRI EDILIZI

A) SUPERFICI

PER LA FUNZIONE ABITATIVA

a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

a.2) **Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza(3) dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr:

- i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m1,70.
- le scale condominiali e ascensori, per le quali si conteggia unicamente e per una sola volta la proiezione in pianta dell'igombro del vano scala medesimo;
- le corsie di accesso e manovra alle autorimesse interrate o seminterrate;
- locali tecnologici per l'utilizzo e la produzione di fonti energetiche alternative e/o rinnovabili;
- locali tecnologici nei quali siano installati dispositivi atti a garantire un reale abbattimento dei consumi energetici dei fabbricati, quali: caldaie a gas ad alto rendimento e caldaie a condensazione, singole o centralizzate, od ogni altro dispositivo certificato che riduca il fabbisogno energetico dell'edificio.

a.3) **Superficie complessiva (Sc)** è data da: $Sc = Su + 60\% Snr$.

SUPERFICI PER LE FUNZIONI DIREZIONALI, PRODUTTIVE, ALBERGHIERE, AGRICOLE

a.4) **Superficie utile (Sn):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

a.5) **Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

a.6) **Superficie totale (St):** è data da: $St = Sn + 60\% Sa$.

a.7) **Superficie di vendita (Sv):** Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art.4 del D.Lsg. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci. La superficie di vendita deve essere in ogni caso delimitata da strutture edilizie e comunque da strutture fisse, stabili e chiaramente individuabili. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende la somma delle superfici di vendita di tutti gli esercizi commerciali in esso presenti

B) SUPERFICIE LORDA (SL)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (SQ)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

È il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf: superficie fondiaria).

E) DEFINIZIONE DI SAGOMA

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

F) DEFINIZIONE DI PIANO

f.1) Piano di un edificio (P)

Si definisce piano di un edificio lo spazio, con caratteristiche di abitabilità (h. minima 2.70 ml.) racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

f.2) Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

f.3) Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

f.4) Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m. 1,00 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.5) Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m.1,00.

f.6) Soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

G) DEFINIZIONI DI ALTEZZE

g.1) **Altezza utile degli spazi locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale

data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.

- g.2) **Altezza dei piani (Hp)**: è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- g.3) **Altezza delle fronti (Hf)**: è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su ;
 - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
 - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
 - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1, 20 (per gli edifici con copertura piana).
 - media delle altezze dei punti più alti nel caso di fronti a padiglione
- g.4) **Altezza massima (Hm)** : è la massima fra le Hf del fabbricato.

H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1.50.

- h.1) **Distanza dai confini di proprietà (D1)**: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed i confini di proprietà;
- h.2) **Distanza dai confini di zona (D2)**: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato rurale e il limite del territorio urbanizzato o urbanizzabile;
- h.3) **Distanza tra edifici (D3)**: è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti;
- h.4) **Distanza dai confini stradali (D4)**: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il filo esterno della recinzione verso la pubblica via comprensiva di marciapiede, pista ciclabile, parcheggi di urbanizzazione primaria o di altre sedi di pubblica fruizione ed uso; con l'esclusione di eventuali zone di parcheggio di pertinenza o di urbanizzazione primaria ricavate nei tessuti esistenti a seguito di intervento diretto;
- h.5) **Distanza dai corsi d'acqua (D5)**: è la distanza minima intercorrente tra l'edificio e i corsi d'acqua naturali o artificiali, che scorrono a cielo aperto, detta distanza si misura sul piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato al limite demaniale o, in ogni caso, dal piede esterno dell'arginatura oppure, in assenza di questa, dal limite degli invasi ed alvei di massima piena;
- h.6) **Distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurali (D6)**: è la distanza minima intercorrente tra edifici residenziali e gli edifici con funzioni agricole del medesimo insediamento rurale;
- h.7) **Indice di visuale libera (Ivl)**: è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dagli edifici prospicienti e/o antistanti e dai confini stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf).

In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

La visuale libera si applica dai confini di proprietà, fra gli edifici prospicienti e/o antistanti anche del medesimo lotto e dai confini stradali in assenza delle fasce di rispetto stradale.

Le precedenti norme sulle distanze minime e sulla visuale libera non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di impianti tecnologici, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico; non si applicano neppure, se non diversamente specificato dalle schede degli ambiti di trasformazione o riqualificazione, agli interventi edilizi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

I) DEFINIZIONE DI VOLUMI

- i.1) **Volume Utile (Vu)**: definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

- i.2) **Volume Lordo (VI):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
- i.3) **Volume Totale (Vt):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

J) DEFINIZIONE DI PARCHEGGI

- j.1) **Parcheggi pertinenziali (P1):** sono gli spazi di sosta necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite agli alloggi con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.
- j.2) **Parcheggi di uso pubblico (P2):** sono gli spazi di sosta necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio pubblico, attrezzati ed alberati contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano Urbanistico Attuativo; detti spazi di sosta dovranno essere realizzati di norma con pavimentazioni filtranti e localizzate sul fronte strada, e comunque al diretto servizio degli insediamenti.

Capo II PARAMETRI URBANISTICI

A) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):

per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

B) LSUPERFICIE FONDIARIA (SF):

per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

C) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SM)

per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

D) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT):

esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).

E) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF):

esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).

F) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT):

esprime la superficie complessiva massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha).

G) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF):

esprime la superficie complessiva massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

H) SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE DEI VOLUMI EDIFICABILI (SE):

E' l'area interna agli ambiti di trasformazione su cui dovranno essere localizzati gli edifici e le loro pertinenze. Oltre alla superficie fondiaria comprende la viabilità a servizio degli insediamenti, il verde privato pertinenziali agli edifici, i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso.

I) CARICO URBANISTICO (CU):

Definisce l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dagli standard di parcheggio, pubblici e privati.

Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente che abbiano come effetto :

- un aumento della superficie utile, anche con trasformazione di superficie accessoria e/o superficie non residenziale;
- variazioni alla destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. 6/95, o tra i sottogruppi individuati dalle presenti norme e che perciò comportino un maggior reperimento della quota di standards a parcheggio;
- un aumento del numero delle unità immobiliari;

determinano un aumento del Carico Urbanistico e devono prevedere il reperimento e/o la monetizzazione della maggior quota di standars a parcheggio se prevista dalle presenti norme.

J) NUMERO DEI PIANI (P):

E' il numero massimo dei piani fuori terra che contribuiscono a determinare la superficie complessiva SC.

Capo III PARAMETRI ECOLOGICI

A) SUPERFICIE PERMEABILE (SP):

si intende la parte della superficie territoriale o fondiaria permeabile naturalmente senza la presenza di manufatti interrati: Il parametro SP si applica nel caso di nuova costruzione e di intervento di demolizione e ricostruzione. Per le differenti tipologie di pavimentazione, la permeabilità è quella che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali o dedotta dalla manualistica corrente o da prove effettive e certificate.

B) INDICE DI PERMEABILITÀ (IP)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale o fondiaria della zona o comparto o lotto di riferimento.

C) VERDE PUBBLICO (VP)

E' il verde definito come standard dalla legislazione vigente; in particolare può riguardare un'area interna agli ambiti di trasformazione (verde pubblico di compensazione) da cedere interamente al Comune. In quest'ultimo caso può comprendere anche le attrezzature relative agli standard urbanistici, in particolare i servizi di quartiere secondo quanto successivamente regolamentato.

D) DENSITÀ ARBOREA E/O ARBUSTIVA (AR)

Rappresenta il numero di alberi di alto fusto e/o di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Capo IV PARAMETRI DI MISURA DELLA DIMENSIONE URBANA

a) **Territorio urbanizzato (Tu)** Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non comprende:

- i piccoli nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale (in particolare tutti quegli insediamenti di modesta entità non considerati "centro abitato" ai sensi del Codice della Strada);
- gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione carburante e relativi servizi accessori, se isolati in ambiente extraurbano;
- le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
- le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti;
- gli allevamenti zootecnici.

Si misura in ettari.

b) **Territorio urbanizzabile (Tuf):** Corrisponde alle aree non urbane destinate dal PSC ad essere trasformate per nuovi insediamenti urbani o produttivi e i loro servizi Non comprende:

- le aree destinate dal PSC alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili);
- le aree destinate a parchi territoriali extraurbani, e ad attività ricreative e sportive all'aperto, anche private, comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
- le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.

Si misura in ettari.

c) **Territorio rurale (Tr):** Corrisponde alle aree non comprese nelle precedenti definizioni e comprende:

- le aree destinate dal PSC alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili);
- le aree destinate a parchi territoriali extraurbani e ad attività ricreative e sportive all'aperto, anche private, comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;

- le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.
- le aree, gli edifici e le infrastrutture destinate alla produzione agricola.

Si misura in ettari.

La sommatoria delle aree così definite rappresenta l'estensione complessiva del territorio comunale.

Capo V FUNZIONI ED USI DEL TERRITORIO

Art. VI.1 Criteri generali relativi agli usi e funzioni del territorio

Categorie funzionali

Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste per gli edifici e le aree comprese negli ambiti del territorio comunale individuati dalla strumentazione urbanistica comunale, sono articolati nei successivi raggruppamenti di categorie funzionali come previsto dall'art. 2 . della L.R. n° 46 /88, ossia:

1. funzione abitativa;
2. funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
3. funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
4. funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
5. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo;

Destinazioni in atto.

Nel caso di destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del presente regolamento, diverse da quelle previste nei diversi ambiti, ne è consentito il mantenimento, purché queste risultino legittimate da atto amministrativo o che sia dimostrata l'esistenza prima d'una specifica normativa in materia.

Destinazioni d'uso legittime.

La destinazione d'uso legittima in un edificio o unità immobiliare è quella riportata dall'ultimo atto amministrativo (licenza, concessione, autorizzazione o denuncia d'inizio attività) rilasciata o asseverata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione della stessa la destinazione d'uso è riferibile alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra la destinazione d'uso può essere desunta da atto notorio o da altri documenti.

Usi assimilabili per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici ed organizzare insediamenti con presenza d'usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio in termini di Carico Urbanistico.

Usi regolati

Negli articoli successivi relativi alle previsioni degli ambiti consolidati e delle zone storiche, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate possibilità di insediare usi regolati in riferimento ad una quota massima d'insediamento.

Usi plurimi di singole unità immobiliari

Non sono classificati come mutamenti d'uso (quindi non sono soggetti a provvedimenti autorizzativi) usi diversi presenti nelle singole unità immobiliari purché non interessino più del 30% della superficie netta della stessa unità immobiliare e comunque non superino i 30 mq

Negli ambiti urbani consolidati il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito nel caso non preveda un'aggravio del carico urbanistico (CU).

Art. VI.2 Funzione abitativa

A Residenza

a. 1 Abitazioni residenziali

Comprende gli alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso residenziale permanente e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ecc.). Comprende anche gli eventuali spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività con superficie non superiore al 30% della Superficie utile e comunque non superiore a mq. 30. E' ammessa la presenza di attività di affittacamere e bed & breakfast come previsto dal L.R. 29 del 21/08/2001.

a.2 Residenze collettive

Comprende i residences e le abitazioni collettive quali: collegi, convitti, conventi, case per studenti, foresterie, ecc., con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

Art. VI.3 Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili.

B1 Funzioni direzionali

b1.1 Direzionale diffuso

L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti quali: studi professionali, ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e assicurazioni, e piccoli uffici in genere con superficie utile non superiore a 150 mq. di Sc.

b1.2 Direzionale specializzato

Comprende funzioni terziarie comportanti un elevato carico urbanistico, per generazione e attrazione di movimenti, quali: sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private; attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative; strutture congressuali, sedi fieristiche permanenti, e simili.

L'uso b1.2 si configura nei seguenti casi:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una Superficie complessiva superiore a 150 mq.;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una Sc superiore a 500 mq.

In tale uso è ammessa la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una Sc non superiore a mq. 150.

B2 Funzioni commerciali

b2.1 Commerciale di vicinato

relativo a singoli esercizi commerciali aventi una Superficie di Vendita non superiore a 150 mq. ciascuno.

b2.2 Commercio al dettaglio non alimentare medio-piccole

Relativo ad esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq e fino a 800 mq con esclusione degli alimentari.

b2.3 Commercio al dettaglio non alimentare di dimensione medio-grande

Relativo ad esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 800 mq e fino a 1.500 mq. con esclusione degli alimentari.

b2.4 Commercio al dettaglio non alimentare di grande dimensione

Relativo ad esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. con esclusione degli alimentari.

b2.5 Commercio al dettaglio alimentare di dimensione medio-piccola

Relativo ad esercizi alimentari aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 800 mq .

b2.6 Commercio al dettaglio alimentare di dimensione medio-grande

Relativo ad esercizi alimentari aventi superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq .

b2.7 Commercio al dettaglio alimentare di grande dimensione

Relativo ad esercizi alimentari aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq .

b2.8 Commercio al dettaglio di carburanti

per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia; alla funzione di distribuzione carburanti può essere associata la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

b2.9 Pubblici esercizi.

sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, con l'esclusione di locali quali discoteche e attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

b2.10 Commercio al dettaglio ambulante

su aree pubbliche e in mercati rionali, ai sensi della L.R. 25 giugno 1999, n. 12.

b2.11 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

comprende edifici e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci per lo svolgimento di attività commerciali all'ingrosso. Sono compresi in tale uso magazzini, depositi frigoriferi e strutture assimilabili purché non siano connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici e spazi d'esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio ed è ammessa la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia come da indicazioni delle norme di zona.

B3 Funzioni artigianali di servizio

b3.1 Servizi per la persona

l'uso comprende funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), ed altre funzioni assimilabili, purché non occupino una SU superiore a 300 mq.

b3.2 Servizi per la casa

l'uso comprende laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, infissi, finiture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali laboratori di falegname, fabbri, idraulici, elettricisti e simili, purché non occupino una SU superiore a 300 mq.

b3.3 Altri servizi privati

l'uso comprende laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale, ad esclusione di quelle di cui agli usi b3.1 e b3.2, purché non occupino una SU superiore a 300 mq. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle autorità competenti e sono definiti come segue:

- assenza di rischi d'incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza d'emissioni di radiazioni dannose per la salute;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti, cui potranno essere posti limiti più restrittivi rispetto alle normative vigenti e che comunque dovranno utilizzare le migliori tipologie di abbattimento esistenti.
- assenza di emissioni assoggettabili al DPR 203/88.

B4 Funzioni di servizio di interesse generale

b4.1 Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili

l'uso comprende gli spazi, gli edifici e le aree ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sotto tipi:

- attrezzature e spazi di interesse comune quali: 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), servizi per le imprese e simili;
- attrezzature religiose: comprendono luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali, sportive ecc. integrate con le finalità religiose.
- scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici quali: 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.
- attrezzature e spazi per lo svago e il riposo quali: le aree a verde e a parco e le relative attrezzature e opere d'arredo;
- attrezzature per la Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile quali: sedi e attrezzature di Amministrazioni 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 e simili;
- attrezzature cimiteriali quali: 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;
- attrezzature e strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio quali: edifici, strutture tecnologiche, aree attrezzate, e infrastrutture lineari per la produzione di energia, per la captazione, trasporto, trattamento e distribuzione di fonti energetiche, di acqua, di informazioni, per la raccolta, lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- attrezzature ed opere per la tutela idrogeologica quali: manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica e alla difesa del suolo;
- attrezzature ed aree per mercati ambulanti, esposizioni, mostre, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti quali: locali e strutture per esposizioni, mostre, fiere, manifestazioni ed eventi temporanei ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio e di supporto, sia ad uffici, agenzie ed altri usi complementari allo svolgimento di suddette attività.

b4.2 Attrezzature sanitarie

l'uso comprende ospedali, case di cura e ambulatori aventi una SU superiore a 200 mq; stabilimenti di fisioterapia, elioterapia e simili, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse;

b4.3 Residenze speciali

L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità-alloggio, alloggi-volano e simili destinati all'assistenza sociale o sanitaria anche di tipo domiciliare.

b4.4 Attrezzature culturali

comprendono strutture museali ed espositive, biblioteche, mediateche e simili. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di usi b2.1 e b2.6 purchè la loro SU non superi il 10% della SU complessiva, e siano destinate alla commercializzazione di prodotti funzionali alle attrezzature culturali ospitanti.

b4.5 Istruzione superiore ed universitaria

l'uso comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi con l'istituzione universitaria;

b4.6 Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero

l'uso comprende cinema, teatri, sale da ballo, discoteche. Sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonché un alloggio di custodia di Superficie complessiva non superiore a mq. 150.

b4.7 Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

l'uso comprende edifici, strutture e aree attrezzate destinate all'esercizio della pratica sportiva aperte alla fruizione pubblica, quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, impianti diversi con coperture fisse o smontabili e simili. In tale uso è ammessa la presenza di un alloggio di custodia di SU come da indicazioni delle norme di zona.

b4.8 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci

l'uso comprende infrastrutture lineari, strutture tecnologiche, aree attrezzate e costruzioni per la mobilità delle persone e delle merci, quali:

- strade e spazi di sosta;
- autostazioni;
- autoporti e interporti;
- sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico;
- piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria;
- impianti e stazioni ferroviarie;
- idrovie e canali navigabili;
- centri funzionali urbani;
- spazi complementari di servizio come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, di servizio e dirigente in misura proporzionale alla consistenza dell'attività insediata.

b4.9 Parcheggi di uso pubblico in sede propria

comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari, addetti o utenti di tali altre funzioni. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse. Rientrano nel conteggio della Superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte, entro e fuori terra, e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

Art. VI.4 Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

c1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale

l'uso comprende strutture compatibili con contesti urbani a carattere residenziale o misto, ad esclusione di quelle di cui alla sottocategoria "b3". I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle competenti autorità e vengono definiti come segue:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;

- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- assenza di emissioni assoggettabili al DPR 203/88.

In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

c2 Manifatturiere industriali e artigianali

l'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, strutture, impianti tecnologici e aree specificamente adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché le funzioni terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali: ricerca, progettazione e sperimentazione; confezionamento, imballaggio, immagazzinamento e stoccaggio; esposizione, commercializzazione; assistenza tecnica alla clientela. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

c3 Industria incompatibile

L'industria incompatibile comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata dalla U.S.L. sulla base della normativa vigente.

c4 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite alla raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e loro derivati, incluse le funzioni terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo. Comprende inoltre le funzioni di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona. Tali impianti possono operare su prodotti non strettamente derivanti dall'attività agricola del territorio e sono attuabili solo su zone di natura urbana.

c5 Impianti per lavorazione e conservazione prodotti agricoli e zootecnici

L'uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole o associate, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, ecc. nonché le relative strutture complementari.

Non sono comprese invece le strutture aventi caratteristiche meramente industriali, le quali rientrano negli usi urbani.

c6 Cave

l'uso comprende impianti ed aree destinate all'estrazione di materiali da cave,

c7 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).

l'uso comprende aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse;

c8 Depositi all'aperto

l'uso comprende aree e impianti per il deposito ed esposizione all'aperto di materiali (edili, ferrosi, inerti e simili) non nocivi e non polverosi. In tale uso sono ammesse costruzioni temporanee di ricovero aperte su tutti i lati (tettoie e simili), con strutture smontabili e asportabili e fondazioni superficiali.

c9 aree attrezzate per la sosta di camper e roulotte

Art. VI.5 Funzioni agricole

d1 Abitazioni degli imprenditori agricoli

e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo). Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

1. Abitazioni per i nuclei familiari dei coltivatori diretti proprietari ed affittuari, come individuati dagli Art. t. 2083 e 2135 del Codice Civile;
2. Abitazioni per gli imprenditori agricoli come individuati dall'Art. 2135 del Codice Civile, non aventi le caratteristiche di coltivatore diretto;
3. Abitazioni per il personale dipendente in possesso di un contratto a tempo indeterminato con l'azienda agricola (salarati fissi o dirigenti d'azienda);

d2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali

comprendono allevamenti aziendali o interaziendali (come definiti all'Art. 6 della LR 29.01.1983, n. 7), allevamenti per autoconsumo, depositi per attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti agricoli e simili, rimesse per macchine agricole, fienili, e relative pertinenze e strutture tecnologiche quali silos, serbatoi, lagoni di accumulo, e simili; edifici di servizio di attività di piscicoltura e di aziende faunistico venatorie.

d3 Allevamenti di carattere domestico (familiare)

Sono quelli definiti all'Art. V.20

d4 Allevamenti di carattere intensivo (aziendale ed interaziendale)

Sono quelli definiti all'Art. V.20

d5 Allevamenti di carattere industriale

Sono quelli definiti all'Art. V.20

d6 Serre fisse

Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

Esso si distingue in due casi:

- a1: serre di tipo aziendale e interaziendale, in quanto facenti parte di azienda agricola;
- a2: serre di tipo industriale, in quanto non facenti parte di azienda agricola.

d7 Allevamenti ittici

l'uso comprende edifici, impianti, superfici umide e specchi d'acqua destinati all'itticoltura e all'acquacultura. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti ittici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

d8 Servizi e attrezzature per imprese agricole

L'uso comprende edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo. Si tratta di strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi d2.

In tale uso sono ad esempio compresi silos, depositi, rimesse per macchine agricole contoterzisti, serbatoi.

d9 Infrastrutture

L'uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio: opere stradali; opere idrauliche; opere di difesa del suolo; reti tecnologiche; nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.

d10 Bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici

L'uso comprende la costruzione di bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la costruzione di eventuali infrastrutture complementari.

I bacini di accumulo potranno avere le caratteristiche di lagoni ed essere realizzati in terra battuta, oppure di vasche ed essere realizzati in struttura prefabbricata oppure in calcestruzzo o acciaio in opera e comunque dovranno essere conformi a quanto indicato dalla delibera di Giunta Regionale n. 3003 del 1/8/95.

d11 Strutture ricettive agrituristiche

Ai sensi della L.r. 11/3/1987 n.8 sono considerate strutture ricettive agrituristiche:

- le camere ammobiliate facenti parte degli edifici insistenti sul fondo, per una capacità ricettiva complessiva fino ad un massimo di otto posti letto;
- le piazzole per i campeggiatori fino ad un massimo di cinque;
- i locali comuni di soggiorno e di ricreazione;
- le zone alberate e le radure destinate ad attività di tempo libero;
- le attrezzature ricreative.

Sono agrituristiche le attività stagionali di ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola, cioè delle strutture esistenti. Lo svolgimento di detta attività non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici ad essa interessata, in quanto complementare alla tradizionale attività che, in ogni caso, deve rimanere prevalente.

Art. VI.6 Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

e1 alberghi e pensioni, come definite dall'Art. 6, L n. 217/1983

l'uso prevede che almeno il 20 % della S.U. sia destinato a spazi di servizio e per la gestione quali: hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione ed altri locali destinati allo svago e alla ricreazione, nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. In tale uso è ammessa l'eventuale presenza di pubblici esercizi b2.9 e di usi commerciali b2.1 interni che possono essere computati come spazi di servizio;

e2 motels, come definiti dall'Art. .6, L n. 217/1983

l'uso prevede che almeno il 25 % della S.U. sia destinato a spazi di servizio e per la gestione quali hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione ed altri locali destinati allo svago e alla ricreazione, nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. In tale uso è obbligatoria la presenza di spazi destinati all'assistenza tecnica e alla manutenzione di autovetture e imbarcazioni ed è ammessa la presenza di pubblici esercizi b2.9 e usi commerciali b2.1 e b2.8 interni che possono essere computati come spazi di servizio.

Art. VI.7 Casi particolari e mutamento di destinazione d'uso

Usi assimilabili per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici ed organizzare insediamenti con presenza d'usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio in termini di Carico Urbanistico (CU).

Usi regolati

Negli articoli successivi relativi alle previsioni delle zone della città edificata, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate possibilità di insediare usi regolati in riferimento ad una quota massima d'insediamento.

La destinazione d'uso consentita in un edificio o unità immobiliare è quella richiamata dalla specifica concessione edilizia di riferimento, o dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione della stessa la destinazione d'uso è riferibile alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli

elementi di cui sopra la destinazione d'uso può essere desunta da atto notorio o da altri documenti.

Non sono classificati come mutamenti d'uso (quindi non sono soggetti a provvedimenti autorizzativi) usi diversi presenti nelle singole unità immobiliari purché non interessino più del 30% della superficie netta della stessa unità immobiliare e comunque non superino i 30 mq. e a condizione che non comportino livelli di rumorosità o di emissioni in atmosfera superiori ai limiti di legge.

Negli ambiti urbani consolidati il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito nel caso non preveda un'aggravio del carico urbanistico (CU).

Capo VI DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- c) "**interventi di restauro scientifico**", riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, 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;
- 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 e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.L. 29/10/1999, n° 490 rimane ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del Decreto stesso che così recita:....." per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale."

- d) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**", quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.L. 29/10/1999, n° 490 rimane ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del Decreto stesso che così recita:....." per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale."

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il mantenimento o il ripristino dei valori originali o storicizzati e/o la riproposizione, nella logica delle trasformazioni storicizzate del tipo edilizio, di soluzioni formali compositive ed architettoniche consone con i criteri del restauro architettonico, mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni dove sono consentite, se giustificate nell'ambito dell'intervento, quelle modifiche che tendono a riportare i prospetti dell'edificio al loro aspetto originale e/o storicizzato e quelle che, nella logica storica dell'evoluzione del tipo, propongono soluzioni formali tali da non alterare l'unitarietà del prospetto e da salvaguardare e valorizzare gli elementi di particolare valore stilistico o architettonico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - 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 generalmente modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

Eventuali modifiche alla posizione degli elementi di cui sopra potranno essere proposte se giustificate, nell'ambito di un corretto progetto di restauro, dalla lettura delle trasformazioni storicizzate del tipo edilizio e delle sue evoluzioni tipo-morfologiche.

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

e) **"interventi di ripristino tipologico"** sono quegli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite 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.

f) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbrica identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia, in relazione alla specificità del contesto locale, si sono individuate le seguenti sottocategorie:

f1) **"interventi di ristrutturazione edilizia semplice"** riguardano le unità edilizie appartenenti al sistema storico, che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma che sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto storico-urbanistico in cui si collocano. Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Nell'ambito di detto intervento è consentita, la ricomposizione architettonica delle facciate, nonché lievi modifiche alle altezze del fabbricato e ai volumi con il solo scopo di ottenere un organismo edilizio più consono alla zona in cui si colloca. L'intervento di ristrutturazione semplice può attuarsi mediante la totale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.

f2) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale" riguardano le unità edilizie appartenenti al sistema storico, con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici ancora conservati, per quanto concerne il mantenimento o il ripristino dei valori originali o storicizzati e/o la riproposizione, nella logica delle trasformazioni storicizzate del tipo edilizio, di soluzioni formali compositive ed architettoniche consone con i criteri stilistici ancora leggibili dell'edificio, mediante: il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni dove sono consentite, se giustificate nell'ambito dell'intervento, quelle modifiche che tendono a riportare i prospetti dell'edificio al loro aspetto originale e/o storicizzato e quelle che, nella logica storica dell'evoluzione del tipo edilizio, propongono soluzioni formali tali da non alterare l'unitarietà del prospetto e da salvaguardare e valorizzare gli elementi di particolare valore stilistico o architettonico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini,

Il vincolo operativo della ristrutturazione con vincolo parziale, anche se esteso graficamente a tutto l'organismo architettonico, va articolato in rapporto alla presenza o meno di corpi principali, secondari, aggiunte, ecc. a secondo di una opportuna analisi storico-morfologica, non è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione del corpo principale dell'edificio o dei corpi secondari in cui si possano riscontrare elementi architettonici o decorativi o parti di essi esterni od interni ancora conservati nel loro assetto e configurazione originaria.

f3) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri stilistici del '900": riguardano quelle unità edilizie comprese nel sistema insediativo storico, costruite fra la fine dell'800 e i primi decenni del '900, che conservano i caratteri tipici dell'edilizia del "novecento" e rappresentano, seppur a volte con modesti valori architettonici, un indubbio valore testimoniale del territorio. Per detti edifici gli interventi ammessi sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le modificazioni interne ed esterne dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri stilistici dell'edificio. Il tipo d'intervento prevede il recupero e la valorizzazione degli aspetti formali dell'edificio, dei fabbricati pertinenziali, delle aree cortilive o a giardino, delle recinzioni e d'ogni altro manufatto riconducibile al periodo storico citato, in particolare si dovrà prevedere:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni con la conservazione o riproposizione degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio, è ammessa la formazione di nuove aperture in coerenza con le caratteristiche formali del tipo edilizio e salvaguardando l'unitarietà dei prospetti;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto organizzativo-distributivo originale;
- il consolidamento, con sostituzioni di parti non recuperabili, ma senza generalmente modificare la posizione e la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scala principale
 - tetto con ripristino del manto di copertura e dei comignoli originali;
 - l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;

- il mantenimento e il restauro, se esistenti, o la loro riproposizione se preesistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - sporto di gronda se in travetti di legno;
 - cornicioni in mattoni o in pietra;
 - mantovane sagomate;
 - marcapiani;
 - muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto nel caso di edifici rurali;
 - eventuali elementi decorativi o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, decorazioni di facciata, ecc.
 - inferriate di recinzione, pilastri d'ingresso e cancelli;
 - manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;
 - gli elementi di finitura esterni quali: scuri e porte in legno, gronde, pluviali e terminali dei pluviali, finiture dei paramenti murari esterni, inferriate ed altri elementi eventualmente presenti;

f4) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri rurali degli edifici": riguarda quegli edifici con caratteri tipici rurali, che sono rimasti inclusi nel processo d'urbanizzazione del territorio e che meritano una specifica tutela rispetto ai loro aspetti formali in relazione al tipo edilizio cui appartengono. Detto intervento operando nella tutela dei caratteri formali degli edifici dovrà consentirne comunque un completo recupero e riuso, per le funzioni ammesse nella zona urbanistica in cui si colloca.

La tutela che si richiede rimane limitata dunque all'aspetto dell'edificio che l'intervento di ristrutturazione non dovrà alterare nei suoi elementi costitutivi, garantendo la complessiva leggibilità dell'edificio anche dopo l'intervento edilizio, salvaguardando in particolare:

- la dimensione delle aperture originarie;
- gli elementi decorativi eventualmente presenti quali: zoccolature, marcapiani, bancali, sporti di gronda, cornici alle finestre sia decorate che a riporto, targhe, nicchie votive, toponimi ecc.
- gli elementi di finitura quali: scuri e porte in legno, gronde, pluviali e terminali dei pluviali, finiture dei paramenti murari esterni, inferriate ed altri elementi eventualmente presenti;
- tinteggi dei paramenti murari e degli elementi di finitura con particolare riguardo al complessivo effetto cromatico che deve ricalcare le colorazioni tipiche di questi edifici;
- la modalità esecutiva della copertura e le pendenze originarie del tipo edilizio nonché il manto di copertura in elementi di laterizio curvi (coppi) o piani (tegole marsigliesi) a seconda del tipo edilizio su cui si opera;
- i solai a volta di qualsiasi tipo.

Al fine del completo riuso dei volumi esistenti l'intervento consente:

- l'inserimento di nuove aperture su tutti i fronti al solo scopo di soddisfare i requisiti di illuminamento e areazione previsti dal presente regolamento per gli edifici esistenti. Dette nuove aperture dovranno, dal punto di vista formale e compositivo, essere coerenti con il tipo edilizio oggetto d'intervento riproponendo le dimensioni e le scansioni di quelle esistenti o rileggendo e reinterpretando, in chiave anche moderna detti elementi, ma inserendosi o confrontandosi coerentemente nei caratteri del tipo edilizio;
- l'inserimento di nuovi solai o soppalchi qualora vi sia la possibilità di frazionare grandi volumi quali fienili o porticati, avendo cura in questo ultimo caso di salvaguardare la leggibilità degli elementi costitutivi del volume precedente quali: pilastri, lesene, archi, coperture, ecc. mediante l'utilizzo di tecniche non tradizionali o mediante l'arretramento delle partiture murarie verticali a chiusura di vani porticati o con l'uso di tamponamenti vetrati;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.
- il recupero ad uso residenziale dei sottotetti e di tutte le altre parti dell'edificio qualora gli stessi presentino i requisiti dimensionali previsti dal presente regolamento per gli edifici esistenti.

- g) "interventi di nuova costruzione"**, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
 - g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - g.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h) "interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- i) "interventi di demolizione"**, gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo d'intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.
- j) "recupero e risanamento delle aree libere"**, gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo d'intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

TITOLO VII° COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. VII.1 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/2002, il Comune di Rolo istituisce la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio quale organo consultivo del Comune nel settore urbanistico e edilizio cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali per gli interventi di seguito specificati.

Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui Piani Urbanistici attuativi (PUA);

Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale nei seguenti casi:

- a) Interventi su edifici e aree individuati dal PSC come facenti parte del sistema insediativo storico
- b) Interventi all'interno delle aree individuati dal PSC come facenti parte del sistema ambientale
- c) Interventi sugli insediamenti rurali con presenza di edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale
- d) Interventi di nuova costruzione
- e) Altri interventi, che a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, per ubicazione, caratteristiche e dimensione, possono incidere significativamente sul paesaggio e sul contesto urbano e territoriale.

La commissione, all'atto dell'insediamento, può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

Art. VII.2 Composizione e nomina

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è nominata dal Sindaco, ed è composta da n° 5 membri rappresentativi delle categorie professionali della progettazione ed esperti in architettura, urbanistica, arte, storia e tutela dell'ambiente; fra questi il Sindaco nomina il Presidente della Commissione.

Detti membri saranno scelti tramite autocandidatura sulla base di apposito avviso da emanare da parte dell'Amministrazione Comunale.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio dura in carica tre (3) anni ed i suoi componenti restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.

I membri che non partecipano a tre (3) sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. La decadenza è dichiarata dal Sindaco che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di organi o istituzioni ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame.

Segretario verbalizzante della Commissione, senza diritto di voto, è il funzionario dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale competente o suo delegato.

E' presente ai lavori della Commissione il tecnico, dipendente dell'Amministrazione Comunale, che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

Art. VII.3 Funzionamento

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce nella Sede Municipale, di norma, almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Segretario della Commissione, e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei membri, tra cui il Presidente.

La Commissione può riunirsi in seconda convocazione, trascorsa un ora dalla prima, e sarà considerata valida se intervengono almeno 3 membri fra cui il presidente

La Commissione esprime parere favorevole, parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve essere motivato.

E' valido il parere che sia stato approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il Voto del Presidente.

La C.Q.A. qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione commissione;
- b) necessità di sopralluogo;

Il parere della Commissione sarà espresso nella seduta della presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti.

I componenti della Commissione 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 un'opera edilizia, costituisce per i membri della Commissione motivo d'incompatibilità ad eseguire qualsiasi prestazione professionale in merito all'opera edile stessa, sino alla definitiva ultimazione.

Delle adunanze della Commissione é redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai commissari. Il Segretario, inoltre appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del _____ dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio " completata dalla data e dalla firma.

I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.

Ai commissari è attribuito un gettone di presenza d'importo pari, almeno, all'indennità di presenza dei Consiglieri Comunali, nonché il rimborso delle spese di trasferta sostenute, se residenti in altro comune, calcolate secondo le tariffe stabilite dall'ACI.

TITOLO VIII° NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. VIII.1 Titoli abilitativi

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31/2002, ad esclusione dei casi d' Attività edilizia Libera, di cui all'art. 1.6 del presente Regolamento, le attività edilizie anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo ossia:

- Denuncia di inizio attività;
- Permesso di costruire.

I contenuti, le procedure di presentazione, gli effetti, e i tempi d'ottenimento o di efficacia dei titoli abilitativi sono quelli previsti dalla L.R. 31/2002.

Art. VIII.2 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività':

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- c) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- d) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 06/04/998, n. 11;
- e) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- f) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- g) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- h) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli articoli 18 e 19 della L.R. 31/2002;
- i) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- j) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto previsto dal presente regolamento al Capo VI Definizione degli interventi edilizi dalla lettera g.6) ;
- k) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal RUE.
- l) tutti gli interventi edilizi minori quali:
 - apposizione di targhe, insegne e cartelli pubblicitari;
 - installazione di tende parasole;
 - opere di modifica interna alle singole unità immobiliari (ex art.26 l.47/85);
 - demolizione di fabbricati o di pertinenze agli stessi;
 - tinteggio o rivestimento di fabbricati;
 - rifacimento o nuova costruzione di rete fognaria interna al lotto di pertinenza d'edifici esistenti;
 - realizzazione di marciapiedi stradali;
 - realizzazione di marciapiedi o percorsi carrai e pedonali interni nel rispetto degli indici di permeabilità del lotto;
 - formazione di passi carrai e pedonali e tombamenti di fossi stradali.

Art. VIII.3 Elaborati progettuali da allegare alla denuncia di inizio attività e al permesso di costruire.

Gli elaborati progettuali da allegare alle denunce di inizio attività o alla richiesta del permesso a costruire dovranno compiutamente illustrare il progetto e di norma dovranno contenere:

- planimetria generale estesa all'intorno con individuazione della localizzazione dell'intervento;
- planimetria generale del sito con individuazione delle infrastrutture a servizio dell'insediamento ed eventuali tracciati di nuove reti a servizio dell'insediamento (schema fognature);
- rilievo dello stato attuale dell'edificio o dell'area con evidenziazione di tutti gli elementi costruiti e non, delle essenze arboree ed arbustive eventualmente presenti e di ogni ulteriore manufatto presente sul sito;
- rilievo fotografico dello stato attuale, che nei casi di intervento su edifici del sistema storico dovrà essere esteso agli interni dell'edificio e a tutti gli elementi di pregio storico-architettonico e/o testimoniale, presenti nell'edificio o nelle aree di pertinenza dello stesso
- elaborati grafici di progetto quali piante prospetti e sezioni, adeguatamente quotati e riportanti la natura dei materiali da usare ed eventualmente le tecniche di posa o di costruzione, in particolare per quanto attiene i paramenti esterni, le coperture, gli elementi di finitura esterni, gli infissi, le pavimentazioni esterne e quant'altro a giudizio del progettista possa meglio illustrare la soluzione compositiva e formale dell'intervento;
- elaborati grafici riportanti le demolizioni e le nuove costruzioni nei casi d'intervento riguardanti edifici esistenti (rosso e giallo)
- elaborati grafici e relazioni previsti dalla vigente legislazione in merito al superamento delle barriere architettoniche, alla prevenzione incendi, al contenimento dei consumi energetici, ecc.
- relazione progettuale illustrativa delle scelte formali e compositive effettuate dal progettista e nel caso di interventi su edifici appartenenti al sistema storico relazione storico-critica dell'edificio e delle sue componenti costruttive;
- ogni altro elaborato o documentazione che il progettista ritenga utile ad illustrare compiutamente le scelte progettuali e che reputi utile al tecnico comunale cui sarà affidata l'istruttoria del progetto e ai membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Tutti gli elaborati dovranno essere redatti nelle scale opportune e adeguatamente quotati, dovranno inoltre contenere tutti i dati parametrici per la verifica di conformità dell'intervento alle norme urbanistico-edilizie previste per l'ambito d'appartenenza, nonché i dati per la verifica della conformità alle vigenti norme igienico-sanitarie degli ambienti e delle costruzioni.

L'Ufficio Tecnico Comunale potrà meglio specificare, anche in relazione al tipo di intervento, quali elaborati e/o documentazioni debbano essere prodotte.

Art. VIII.4 Informazione sulle opere in corso di realizzazione.

Degli interventi edilizi in corso di realizzazione dovrà essere data informazione mediante apposizione, da parte del richiedente del titolo abilitativo, di apposito cartello da porre, presso il cantiere, in luogo ben visibile da spazi di pubblica fruizione.

Detto cartello dovrà contenere i seguenti elementi:

- individuazione della proprietà dell'opera;
- la natura dell'opera in esecuzione;
- gli estremi dell'atto abilitativo;
- gli estremi di individuazione delle ditte esecutrici e delle opere murarie e delle opere impiantistiche;
- gli estremi di individuazione del progettista e del direttore dei lavori per ciascuna categoria d'opera, muraria, impiantistica, strutturale, ecc.;
- gli estremi di individuazione del Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
- ogni altro elemento previsto dalla vigente legislazione in materia;

Art. VIII.5 Controllo sulle opere eseguite o in corso di esecuzione.

L'Amministrazione Comunale tramite i servizi tecnici di cui dispone o tramite tecnici liberi professionisti incaricati, non operanti sul territorio comunale, effettua i controlli di rispondenza delle opere edilizie eseguite o in corso di esecuzione, ai titoli abilitativi.

Detti controlli riguarderanno la corrispondenza fra le opere eseguite o in corso di esecuzione e gli elaborati allegati ai titoli abilitativi nonché la regolarità delle asseverazioni e dei titoli presentati.

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 31/2002 i controlli sulle opere eseguite o in corso di esecuzione con denuncia di inizio attività dovrà riguardare almeno il 30% degli interventi edilizi.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 31/2002 i controlli sulle opere eseguite o in corso di esecuzione tramite permesso di costruire, sia rilasciato dall'Amministrazione Comunale sia tacitamente assentito per decorrenza dei termini di rilascio, come previsto dall'art. 13 comma 10 della L.R. 31/2002, avverranno su un campione riguardante almeno il 20% della totalità degli interventi.

Il controllo a campione degli interventi, comunque realizzati, non limita la normale attività di vigilanza sugli interventi edilizi attribuita dalla legislazione vigente all'Amministrazione Comunale che, tramite i propri organi tecnici e di polizia municipale, potrà eseguire controlli sull'attività edilizia in corso, su autonoma iniziativa o tramite segnalazione dei cittadini.

Art. VIII.6 Valutazione preventiva degli interventi, contenuti della relazione

Ai sensi dell'art. 16 della L.R. 31/2002, i contenuti della relazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento dovranno essere i seguenti:

- descrizione dettagliata dell'intervento da eseguire;
- individuazione di eventuali vincoli posti dalla strumentazione urbanistica comunale o da enti sovraordinati;
- individuazione della categoria d'intervento edilizio che dovrà attuare l'intervento;
- verifica degli indici urbanistici, edilizi e dei parametri di zona;
- verifica dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte o in atto;
- individuazione catastale dell'immobile, estratto catastale ed estremi di individuazione;
- eventuali elaborati grafici illustrativi del progetto da sottoporre a valutazione preventiva..

La valutazione preventiva rilasciata con le modalità previste dalla legge è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, determinata, con apposita delibera.

Art. VIII.7 Controlli per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

L'Amministrazione Comunale tramite i servizi tecnici di cui dispone o tramite tecnici liberi professionisti incaricati, non operanti sul territorio comunale, effettua i controlli per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Detti controlli riguarderanno la corrispondenza fra le opere eseguite e gli elaborati allegati ai titoli abilitativi nonché la regolarità delle asseverazioni e dei titoli presentati.

Ai sensi dell'art. 22 della L.R. 31/2002 i controlli per il rilascio del certificato di conformità edilizia dovranno riguardare:

- la corrispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e alla sue varianti in ordine alle dimensioni, alle prescrizioni urbanistico-edilizie e ai livelli prestazionali dell'edificio;
- la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, isolamento acustico, degli edifici e delle singole unità immobiliari, nonché degli impianti in questi installati.

La valutazione di questi parametri sarà effettuata in base alla documentazione prodotta dal richiedente e di quella in possesso dell'Amministrazione Comunale.

Per la valutazione dei requisiti prestazionali delle opere edili, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi delle prestazioni di tecnici specializzati dipendenti o convenzionati con l'Azienda Sanitaria Locale (ASL), con l'Azienda Regionale Protezione Ambientale (ARPA), con l'Azienda Gas Acqua operante nel territorio comunale (AGAC) e/o con altre aziende pubbliche e private e/o liberi professionisti specializzati.

Art. VIII.8 Procedimento di formazione e approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa privata, art. 35 L.R. 20/2000.

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata, sono strumenti urbanistici di dettaglio obbligatori per dare attuazione alle strategie urbanistiche individuate dal PSC e recepite dal Piano Operativo Comunale (POC), negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione nonché per gli specifici casi d'intervento previsti dalle Norme Tecniche d'Attuazione del PSC o del RUE.

L'Amministrazione Comunale, seguendo le previsioni del Piano Operativo Comunale, invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri soggetti a pianificazione attuativa a presentare il PUA relativo.

Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano Urbanistico Attuativo, nonché lo schema di convenzione, contenente tutti gli elementi previsti dalla legislazione vigente, da stipulare con il Comune.

Ove i soggetti di cui sopra, non provvedano nei termini indicati, il Comune, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere attraverso Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa pubblica.

Il PUA d'iniziativa privata, prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per sessanta giorni consecutivi presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.

Dell'avvenuto deposito deve essere dato avviso, a cura e spese dei proponenti, su almeno un quotidiano a diffusione locale, il termine di sessanta giorni di cui al comma precedente decorre dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui sopra.

Entro il medesimo termine chiunque può formulare osservazioni, mentre i proprietari o i soggetti direttamente interessati possono presentare osservazioni e/o opposizioni.

Nel medesimo termine gli enti esterni al Comune, cui per legge è demandato un parere, devono esprimere le loro osservazioni e prescrizioni, detto parere è raccolto a cura e spese dei richiedenti, a tale scopo le strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA esprimono un parere integrato entro trenta giorni dalla richiesta, detto termine è sospeso, per una sola volta, in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa; trascorso tale termine il responsabile del procedimento convoca, nei dieci giorni successivi, una conferenza di servizi.

Qualora il PUA apporti varianti al Piano Operativo Comunale, contestualmente al deposito presso la sede comunale, viene trasmesso, a cura e spese dei richiedenti, alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

TITOLO IX° NORME TECNICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI

Capo I OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO E AMBIENTALE

Art. IX.1 Materiali, caratteristiche costruttive e modalità esecutive delle opere di urbanizzazione e di arredo urbano e ambientale

Gli spazi, le opere e gli interventi di cui al presente capo devono essere realizzati con i materiali, le caratteristiche costruttive e le modalità esecutive previste dal PSC, dal POC, dai PUA e da specifici piani di settore o di ambito territoriale (come piani di arredo urbano, piani del colore, piani del verde ecc.).

In mancanza di tale strumentazione si applicano le norme di seguito specificate. In ogni caso i materiali e le caratteristiche costruttive devono essere scelti in rapporto al contesto urbanistico-edilizio: all'uopo possono essere prescritti o modificati dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio dei titoli abilitativi, ove non comportino la rielaborazione del progetto.

Art. IX.2 Strade

Salvo diverse previsioni della strumentazione urbanistica comunale, le strade nelle zone di nuova edificazione devono avere di norma la seguente larghezza di carreggiata:

m. 6/7 , per le strade interne alle zone di trasformazione residenziale;

m. 7/8, per le strade interne alle zone di trasformazione produttiva.

Maggiori o minori sezioni carrabili possono essere previste in attuazione di specifici progetti di urbanizzazione e per le strade a servizio dell'edificazione che costituiscono "zone a traffico limitato" o "zone trenta" in conformità con i disposti della vigente normativa, o per particolari esigenze di viabilità richieste e verificate dai servizi tecnici comunali.

Le suddette strade devono inoltre essere dotate di marcia piede di dimensione minima pari a mt. 1,50 su entrambi i lati; tra il marciapiede e la sede stradale devono essere di norma previsti i parcheggi di urbanizzazione primaria.

Nelle zone di nuova edificazione le strade a servizio degli insediamenti o di attraversamento devono essere alberate su entrambi i lati o almeno su un lato, ove gli insediamenti si collochino prevalentemente su quel lato: l'alberatura deve essere preferibilmente collocata tra la carreggiata e il percorso pedonale. All'uopo il Sindaco puo' richiedere un approfondimento progettuale e in ogni caso disporre le modificazioni progettuali necessarie al rispetto della norma.

Possono essere ammesse caratteristiche tecniche diverse da quelle di cui al presente articolo nel caso si renda opportuno limitare l'alterazione dello stato naturale dei luoghi in funzione della tutela ambientale e comunque per particolari e fondati motivi.

Art. IX.3 Parcheggi

I parcheggi sono: parcheggi pubblici o di pertinenza delle costruzioni; il posto auto netto deve avere dimensione minima di mt. 2,50 x 5.00; la superficie da destinare a parcheggio e' stabilita dalla norme della strumentazione urbanistica comunale e dalla L.122/89; detta superficie si intende al lordo delle aree per la manovra, l'accesso e la distribuzione dei veicoli (un posto auto = mq. 25).

Parcheggi Pubblici

La superficie da destinare a parcheggi pubblici e' determinata per le diverse zone dalle norme di attuazione della strumentazione urbanistica comunale.

I parcheggi pubblici devono di norma, essere ricavati in fregio alla strada, tra il marciapiede e la carreggiata; gli spazi di parcheggio vengono identificati con strisce di colore bianco; devono essere ceduti al Comune, o resi di pubblica fruizione, previa verifica di conformita' dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Parcheggi di pertinenza

La superficie da destinare a parcheggi di pertinenza e' stabilita dall'art. 2 della L. 122/89 per tutte le nuove costruzioni in 1mq/10 mc di costruzione; di tale quantita', quella corrispondente ad un posto auto per alloggio deve essere reperita come posto auto chiuso all'interno dell'edificio, la quantita' eccedente potrà essere reperita o all'interno dell'edificio o all'esterno in area pertinenziale.

I posti auto aperti o chiusi che siano, devono essere agevolmente fruibili e serviti da corsie di dimensioni sufficienti.

I parcheggi di pertinenza di attivita' commerciali, produttive o direzionali aperte al pubblico, devono di norma essere ricavati come posti auto aperti e scoperti, prospicienti la strada e da questa facilmente accessibili, anche se interni alla recinzione.

Gli spazi di parcheggio di pertinenza vengono identificati con strisce di colore giallo.

Nelle strutture e negli edifici pubblici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 384/78 - "Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche" nonche' negli edifici privati e nell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata di cui alla L. 13/89 e relativo D.M. 236/89, i parcheggi devono avere le caratteristiche di cui alle suddette leggi, in particolare:

- zone pedonali e zone carrabili del parcheggio (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) devono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm. 2,5; nel caso di dislivello superiore, devono esistere rampe di collegamento o idonei apparecchi di sollevamento;
- la pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%;
- lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce semplice, con inclinazione massima di 30 gradi e comunque deve garantire la completa apertura della portiera anteriore verso le zone pedonali del parcheggio;
- la dimensione minima del posto di sosta per un'autovettura destinata al trasporto di disabili deve avere una larghezza minima di m. 3,20;

- qualora non fosse possibile realizzare l'intero parcheggio con le caratteristiche suddette, deve prevedersi una percentuale di aree di parcheggio dimensionata in funzione delle esigenze specifiche delle autovetture dei portatori di handicap da determinarsi in misura adeguata per gli edifici pubblici o di carattere collettivo sociale e in misura di almeno 1 posto macchina su 50 per gli edifici privati di cui al D.M. 236/89; tale porzione del parcheggio dovrà essere segnalata dall'apposito contrassegno internazionale.

Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 384/78, nei parcheggi custoditi va' riservato gratuitamente almeno il 2% dei posti disponibili ai veicoli per minorati fisici muniti di apposito contrassegno.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza che pubblici richiesti, e in particolare nei casi soggetti alle disposizioni del D.P.R. 384/78, e della L. 13/89 D.M. 236/89 devono essere indicati negli elaborati allegati alla domanda del titolo abilitativo o del piano urbanistico attuativo; devono essere chiaramente distinte le quote di parcheggi di pertinenza rispetto a quelli pubblici, ove richiesti.

Le aree a parcheggio devono essere realizzate preferibilmente con pavimentazioni drenanti e superfici permeabili.

Art. IX.4 Percorsi pedonali

I marciapiedi, i porticati e in genere tutti gli spazi pedonali pubblici o di uso pubblico devono essere pavimentati con materiali antisdrucchiolevoli (da indicare nei progetti allegati alle richieste dei titoli abilitativi o di asseverazione).

Nel caso in cui detti spazi prospettino su zone a quota inferiore e con un dislivello superiore a cm. 20, devono essere predisposte adeguate protezioni come parapetti, fioriere, arredi, ecc.

I marciapiedi lungo le strade nelle zone di nuova edificazione devono avere larghezza non inferiore a m. 1,50, fatti salvi i casi di particolari e motivate esigenze in relazione alla natura dei luoghi; devono essere eseguiti prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità relativo ai fabbricati prospicienti.

Quando i percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico si raccordano con il livello stradale e sono interrotti da un passo carrabile, devono essere predisposte piccole rampe, di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm.

I percorsi pedonali che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'art. 3 del D.P.R. 384/78, e dagli artt. 4.2.1 e 8.2.1 del D.M. 236/89 in relazione all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati.

Art. IX.5 Percorsi ciclabili

Le piste ciclabili nelle zone di nuova edificazione devono avere di norma la larghezza minima di m. 2,50.

Dette piste devono essere preferibilmente separate dalla carreggiata per autoveicoli (con cordolo, banchina, aiuola provvista di siepe o alberature, ecc.) ovvero, qualora non vi sia spazio sufficiente, devono essere convenientemente delimitate e differenziate (con opportuna pavimentazione, colorazione, segnaletica stradale, ecc.).

I percorsi ciclabili devono essere pavimentati con materiali antisdrucchiolevoli.

Art. IX.6 Passi carrai e rampe

L'apertura di passi carrai sulle strade pubbliche e' subordinata all'assenso dell'ente proprietario delle strade stesse e al rispetto delle norme fissate dalla strumentazione urbanistica comunale per ciascuna categoria di strade.

Fatte salve le eventuali diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici nonche' particolari e fondati motivi tecnici legati alla natura dei luoghi, e' ammessa l'apertura di un solo passo carraio per lotto sulle strade comunali o nei centri abitati.

In ogni caso, qualora sussistano condizioni di pericolo a causa di situazioni specifiche (come incroci, bivi, curve, cause particolari di scarsa visibilità, ecc.) o nell'ambito dell'attuazione di piani di sistemazione viaria, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, puo' con propria ordinanza disporre la chiusura di passi carrai esistenti.

L'uscita di passi carrai e di autorimesse deve essere realizzata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.

Tra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc.) deve intercorrere una distanza minima di m. 10. Ove non sia possibile rispettare tale distanza, le uscite dovranno essere opportunamente visibili o segnalate.

Le uscite di passi carrai che attraversano percorsi pedonali di uso pubblico devono essere realizzate in modo da consentire la continuita' del percorso pedonale: in tal caso dovranno essere realizzate apposite rampe di raccordo con pendenza non superiore al 15%.

Le rampe di uscita delle autorimesse interrato o seminterrate devono avere le caratteristiche stabilite dal D.M. 1° febbraio 1986 (Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili), fatte salve le diverse determinazioni o prescrizioni impartite dal Comando Provinciale dei V.V.F. in sede di esame progetto ed inoltre devono:

- terminare almeno m. 4,00 prima del punto di immissione sulla viabilita' pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico, per consentire la sosta e la visibilita' ai veicoli prima dell'immissione. Tale tratto di m. 4,00 puo' avere pendenza non superiore al 7%;
- essere pavimentate con materiali antisdrucchiolevoli;
- prevedere adeguati parapetti anticaduta e corrimano sui due lati dei muri di contenimento della rampa stessa.

Art. IX.7 Elementi aggettanti e tende mobili

Al fine di non intralciare la mobilita' pedonale e veicolare, le fronti degli edifici di nuova costruzione che prospettano sui passaggi pubblici o di uso pubblico non devono presentare aggetti maggiori di cm. 20 al di sotto della quota di m. 4,50 dalla quota di passaggi carrai e di m. 3,00 dalla quota di passaggi esclusivamente pedonali o marciapiedi rialzati, e comunque non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 2,00. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi: nel caso in cui gli infissi siano posti a quota inferiore, devono essere opportunamente arretrati.

In particolare, anche balconi e pensiline prospettanti su passaggi pubblici o di uso pubblico devono essere posti ad una altezza minima di m. 4,50 dalla quota di passaggi carrai e di m. 3,00 dalla quota di passaggi esclusivamente pedonali o marciapiedi rialzati. Balconi e pensiline devono inoltre essere arretrati di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede rialzato.

Negli edifici esistenti le suddette norme devono essere osservate limitatamente ai nuovi elementi da inserire.

In tutti gli edifici sono ammesse tende mobili aggettanti a quote inferiori a quelle di cui sopra soltanto se prospettano su passaggi esclusivamente pedonali o marciapiedi rialzati. Esse devono comunque essere poste ad un'altezza del piano di calpestio, misurata alla quota delle loro appendici piu' basse, non inferiore a m. 2,00 e devono essere arretrate di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede.

Negli edifici ed in particolare in quelli che prospettano su luoghi pubblici e' obbligatoria, fatti salvi i casi in cui sussistano particolari e fondati motivi, l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle tende esterne, anche non aggettanti, anche nel caso in cui il collocamento delle tende avvenga in tempi successivi.

Il Comune puo' ordinare l'unificazione delle tende per gruppi di edifici che prospettano sul medesimo spazio pubblico.

In caso di inosservanza delle suddette prescrizioni, il Sindaco, qualora vi siano ragioni di tutela della pubblica incolumita', della sicurezza della viabilita' e del pubblico decoro, potra' ordinare la rimozione o l'adeguamento dei suddetti manufatti, fatto salvo l'intervento d'ufficio, con recupero delle spese a carico del proprietario inadempiente.

Art. IX.8 Recinzioni

Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni contenute in piani urbanistici attuativi, le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente.

Le recinzioni e i cancelli devono inoltre rispettare le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire o comunque limitare la visibilita' per la circolazione; le recinzioni poste in angolo tra due o piu' strade nell'abitato, devono avere gli angoli smussati o raccordati ad arco di cerchio, secondo diagonali congiungenti tenuti distanti almeno mt. 4.00 dal vertice dell'angolo.

Negli interventi di recupero devono essere conservate le caratteristiche della recinzione esistente, qualora queste siano di valore architettonico o ambientale; diversamente devono essere adeguate alle norme di seguito specificate.

Nelle zone urbane edificate e in particolare negli edifici facenti parte del sistema storico, le recinzioni devono avere dimensioni e caratteristiche costruttive conformi alle caratteristiche specifiche dell'ambiente: in particolare altezza uguale all'altezza prevalente delle recinzioni esistenti.

Nelle zone urbane di nuova edificazione, fatti salvi particolari e fondati motivi o esigenze produttive, la recinzione deve essere di altezza complessiva non superiore a m. 1,80, con muretto pieno di altezza non superiore a cm. 70 e cancellata, rete metallica o altro materiale che lasci spazi vuoti superiori al 50% per la rimanente altezza. La norma si applica ad esclusione dell'impianto di accesso ai lotti; eventuali manufatti a copertura dell'accesso al lotto non devono sporgere su suolo pubblico.

In caso di inosservanza della norma suddetta il Sindaco potrà ordinare la rimozione o l'adeguamento dell'opera fatto salvo l'intervento d'ufficio con recupero delle spese a carico del proprietario inadempiente.

Negli ambiti agricoli le recinzioni sono ammesse limitatamente alle aree di pertinenza degli insediamenti rurali e comunque con esclusione dei terreni ineditati destinati alle normali attività colturali.

Le suddette recinzioni devono essere realizzate con siepi metalliche sostenute da pali in ferro o in legno; sul lato prospiciente la strada si dovrà provvedere, in abbinamento alla siepe metallica, alla piantumazione di siepi e/o alla piantumazione o completamento di filari alberati eventualmente esistenti.

Nelle stesse zone è ammessa la realizzazione in muratura del solo impianto di accesso. Tale impianto, fatte salve diverse indicazioni degli strumenti urbanistici, deve essere previsto con unico cancello delimitato da semplici colonne o pilastri; altri pilastri, se necessari, ad esempio, per l'arretramento dell'impianto di accesso, saranno in ferro, di disegno semplice e sezione ridotta. Diverse tipologie del manufatto di accesso potranno essere consentite a giudizio dell'Amministrazione Comunale in base a particolari e fondati motivi.

Nel caso di insediamento rurale dotato di ponte di accesso al fondo oltre a quello di accesso all'insediamento, o nel caso di terreni ineditati, la chiusura del ponte di accesso può avvenire esclusivamente con sbarre o catene sorrette da pilastri in ferro; sono esclusi impianti di accesso con pilastri in muratura, da riservare al solo accesso all'insediamento rurale.

I cancelli di ingresso carraio su strade pubbliche di scorrimento veloce devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, fuori dalla sede stradale.

Nei casi nei quali ricorrano particolari esigenze di conservazione di strutture, condizioni e situazioni esistenti, si deve ricorrere all'apertura meccanizzata dei cancelli con comando a distanza.

Art. IX.9 Chioschi, gazzebi, manufatti prefabbricati, pergolati, casette in legno e arredi da giardino.

In tutto il territorio comunale, i chioschi, le baracche e i manufatti prefabbricati in genere, devono corrispondere ad esigenze di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante. Tali opere, qualora siano destinate ad usi pubblici o collettivi o ad attività commerciali o di pubblico esercizio devono essere conformi alle caratteristiche di cui al D.P.R. 384/1978 e D.M. 236/1989.

- I pergolati, si intendendo come tali quei manufatti in struttura metallica o in legno che svolgono la funzione di riparo per la vita all'aperto, devono essere di limitate dimensioni, senza altro tipo di copertura che non piante rampicanti o materiali permeabili. I pergolati possono essere installati in aderenza all'edificio o in pianta staccata, anche a confine a condizione che non superino l'altezza di m. 2,70; la superficie massima non potrà superare i 30 mq.
- Le tettoie, si intendono quelle strutture in legno o metallo con copertura piana o inclinata da installare in aderenza al fabbricato principale, dovranno rispettare i parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli ambiti di competenza in cui ricade l'eventuale installazione, con l'esclusione di quelle che rispondono ai criteri previsti dall'art. 1.6 del presente regolamento.
- È ammessa l'installazione di casette in legno prefabbricate e non, con funzioni di ricovero attrezzi da giardino, gioco bimbi e pertinenza dell'edificio principale, con dimensioni non superiori a mq. 6,00 e di altezza utile netta interna non superiore a ml. 2,20. Dette strutture lignee dovranno essere collocate nell'ambito dell'area cortiliva e/o giardino di pertinenza con distanze dai confini di proprietà pari ad almeno ml. 1,50, dette installazioni non sono consentite sulle aree pertinenziali a fronte delle strade pubbliche.
- I chioschi e i gazzebi, si intendono quei manufatti in struttura lignea o ferro di particolare pregio, dotati di copertura ed aperti su tutti i lati; la loro installazione è consentita sulle aree pertinenziali dell'edificio, con

l'esclusione di quelle poste a fronte delle pubbliche vie, alle seguenti condizioni: non potranno avere altezza massima superiore a ml. 3,50, dovranno distare dai confini di proprietà e dagli edifici esistenti per una misura pari all'altezza massima con un minimo di ml. 3,00, la superficie complessiva in pianta non potrà superare i ml. 16,00.

La sommatoria complessiva delle superfici in pianta degli elementi pertinenziali di cui sopra e di quelli previsti all'art. I.6 del presente regolamento, non potrà superare il limite di 35,00 mq.

Le installazioni di tutti gli arredi da giardino che non rientrano nelle categorie di pergolati, casette in legno e gazebo sono soggette a D.I.A., mentre taluni potranno essere installati previo richiesta indirizzata al sindaco, con apposita modulistica, ed in ogni caso tutte le attrezzature da giardino dovranno rispondere a criteri di stabilità statica e sicurezza d'uso e decoro urbano, l'Amministrazione Comunale potrà ingiungere la rimozione di dette installazioni nel caso siano violate le predette condizioni.

Per le medesime strutture che non rispondano ai criteri di cui sopra, ma attuabili secondo gli indici ed i parametri degli ambiti di pertinenza, è prevista la realizzazione mediante permesso a costruire.

Art. IX.10 Segnaletica, insegne, indicatori, cartelli pubblicitari

Fuori dai centri abitati, nelle fasce di rispetto stradale o entro le corrispondenti distanze previste dal PSC, ai sensi del D.M.1404/78, l'autorizzazione per la localizzazione di insegne, cartelli e altri mezzi pubblicitari è rilasciata previa autorizzazione dell'ente gestore della strada. Tali manufatti devono avere caratteristiche tali da non determinare inconvenienti per la circolazione nonché i requisiti particolari stabiliti dagli artt.19 e segg. del D.P.R. 420/59 (distanza minima di m. 3 dal limite della carreggiata, distanziamento reciproco e dai segnali stradali, ecc).

Nei centri abitati le insegne, i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari devono essere collocati nei luoghi e nelle sedi appositamente predisposte e autorizzate dall'Amministrazione Comunale con le modalità di seguito specificate.

Il Comune stesso può installare segnali e indicatori relativi a servizi pubblici ed alla viabilità: la collocazione deve avvenire previo avviso scritto al proprietario dell'immobile, che non può opporsi. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero manomessi per cause a loro imputabili.

In tutti gli ambiti del PSC le insegne devono essere scelte in rapporto ai caratteri dell'ambiente e dei prospetti su cui vengono collocate.

Nel caso in cui sul fronte di un unico edificio siano presenti più attività o aziende, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione e del posizionamento delle insegne, dettandone anche le caratteristiche.

Possono essere autorizzati indicatori al di fuori dell'area di pertinenza dell'edificio ed in particolare su suolo pubblico, limitatamente ad alberghi, ristoranti, servizi pubblici o di pubblico interesse, ovvero nelle zone produttive, qualora si proceda alla installazione di un unico indicatore per gruppi di attività e aziende. In tali casi il Comune può indicarne la localizzazione e le caratteristiche.

Le insegne e gli indicatori a bandiera sono vietati nel centro storico, come individuato dal PSC; nelle altre zone sono ammessi purché la loro proiezione ricada su suolo privato.

In sede di progettazione di complessi edilizi o di piani urbanistici attuativi, le vetrine, le insegne e gli indicatori devono essere predisposti e coordinati secondo criteri che tengano conto della loro presenza complessiva.

Nel centro storico, le insegne devono avere le seguenti caratteristiche:

- devono essere di norma collocate all'interno dei vani delle porte, ad esclusione delle targhe di limitate dimensioni (ovvero con superficie massima dell'ordine di mq. 0,2);
- nei casi di particolari e motivate esigenze possono eccezionalmente essere ammesse al di fuori dei vani delle porte, purché non alterino l'unitarietà del prospetto degli edifici;
- non devono essere a bandiera, fatte salve le insegne dei servizi pubblici o di pubblico interesse;
- sono preferibili non luminescenti e in ogni caso non devono essere a luce intermittente.

Nelle zone produttive di livello comunale e sovracomunale è ammessa per ogni azienda la collocazione sui fronti dell'edificio di una sola insegna per fronte e inoltre, nell'area di pertinenza dell'edificio, di una ulteriore insegna per ogni fronte stradale.

L'installazione di insegne, indicatori, cartelli pubblicitari, non deve creare confusione o sovrapposizione con la segnaletica stradale o con altre insegne, indicatori, cartelli, già installati; ed è soggetta al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Si precisa che in tutto il territorio comunale, ad eccezione delle zone produttive di livello comunale e sovracomunale, le insegne i cartelli e altri mezzi pubblicitari non potranno superare i mq. 6.

Art. IX.11 Tabelle e numeri civici

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di fare richiesta al Sindaco per l'attribuzione e la manutenzione del numero civico.

Il Comune ha facoltà di collocare o sostituire tabelle con le denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, secondo criteri di funzionalità e decoro definiti dal Comune stesso e dalle disposizioni di legge vigenti. Tali tabelle sono collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

La collocazione delle tabelle deve avvenire, per quanto possibile, senza danno per l'immobile e deve essere tale da assicurare una buona visibilità, sia da parte dei pedoni, che da parte dei veicoli.

I proprietari degli immobili sui quali vengono installate le tabelle hanno l'obbligo di non rimuoverle, salvo che nell'ambito e per la durata dei lavori di manutenzione degli edifici, per i quali devono comunque avvisare i competenti uffici comunali, di non occultarle alla pubblica vista, neppure con la vegetazione, di richiederne il ripristino, con apposita domanda agli uffici comunali competenti, nel caso di danneggiamento o di illeggibilità.

Art. IX.12 Elementi e materiali di finitura superficiale esterna

Gli elementi ed i materiali di finitura superficiale degli edifici devono essere indicati nei progetti di intervento e possono essere modificati dal Comune per ragioni di decoro ambientale o per salvaguardia della sicurezza o salute pubblica.

E' prescritta l'unificazione degli elementi di finitura superficiale delle diverse unità immobiliari di uno stesso edificio. (ad esempio: case abbinata o a schiera e condomini).

Gli interventi di recupero di edifici di interesse storico artistico-ambientale devono essere di norma attuati utilizzando gli elementi architettonici, i materiali di finitura superficiale, i colori e le tecniche costruttive tradizionali del luogo. In tali casi e' in particolare vietato l'uso di intonaci e pitture plastiche o quarzifere, gli infissi di alluminio anodizzato naturale, i portoni in lamiera di ferro zincato.

In tutti gli interventi di recupero devono essere comunque conservati o recuperati i manufatti e i particolari architettonici di pregio come decorazioni, pavimentazioni, cippi, edicole votive, opere in ferro, recinzioni, portali di accesso ecc.

La pavimentazione delle aree cortilive, qualora non siano assoggettate a particolari prescrizioni derivanti da normative specifiche, dovranno essere in materiale permeabile e drenante, qualora non siano in alcun modo permeabili, non dovranno coprire più del 50% dell'area scoperta del lotto, nel rispetto dell'indice di permeabilità stabilito dal RUE per ciascun ambito.

Art. IX.13 Antenne radio televisive

Negli interventi di nuova costruzione e di recupero degli edifici comprendenti più unità immobiliari e' obbligatoria, ove tecnicamente possibile, l'installazione di un'unica antenna radiotelevisiva; per le case a schiera e' opportuno abbinare le antenne due a due.

E' consentito l'uso di antenne paraboliche purché montate secondo i criteri espressi nel comma precedente.

Le antenne devono essere opportunamente collocate ed ancorate per resistere all'azione degli agenti atmosferici.

I cavi devono essere posati con i seguenti accorgimenti:

- le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate;
- i cavi devono essere disposti prevalentemente nelle pareti interne delle costruzioni;
- i cavi se collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi o comunque opportunamente protetti e saldamente ancorati.

Art. IX.14 Discarica e deposito di materiali

Sono vietati la discarica, il deposito e l'accatastamento di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni ammesse nei relativi ambiti della strumentazione urbanistica comunale, essi sono tuttavia ammessi nelle zone produttive in funzione delle specifiche attività, a condizione che non siano pregiudizievoli per il decoro urbano e ambientale e per la igiene e sicurezza pubblica.

Il Comune in casi eccezionali può rilasciare un'autorizzazione temporanea al deposito all'aperto dei materiali, purché privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, con precisazione dei tempi e delle modalità di ripristino dell'area.

Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate della Pubblica Amministrazione e previa specifica indagine geologica.

Art. IX.15 Tutela delle alberature e degli impianti vegetazionali di pregio

Le prescrizioni di cui al presente articolo fanno comunque salve eventuali diverse previsioni della strumentazione urbanistica comunale, nonché di leggi nazionali e regionali ed in particolare del Piano Paesistico Regionale.

In tutto il territorio comunale le alberature esistenti devono essere salvaguardate e l'utilizzazione edificatoria delle aree deve avvenire in modo da assicurare la tutela delle piante esistenti.

In tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di impianti vegetazionali aventi carattere monumentale paesaggistico, come individuati ai sensi delle L.R. 2/77 e 11/88, ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, salvo specifica autorizzazione regionale da rilasciarsi qualora sussistano fondati motivi, quali pericoli per la viabilità e per la pubblica incolumità o malattie degli alberi medesimi.

In tutto il territorio comunale è vietato altresì l'abbattimento o il danneggiamento degli alberi d'alto fusto di pregio nonché degli impianti vegetazionali tipici del paesaggio agrario locale ed importanti per l'equilibrio ecologico-ambientale, quali filari arborei e siepi attestati lungo tracciati della viabilità storica, dei corsi d'acqua, dei confini poderali o di aree a diverso ordinamento culturale.

Gli interventi di abbattimento di cui al precedente comma, e più in generale di tutte le alberature presenti sul territorio comunale siano esse su proprietà pubblica o privata, sono ammessi soltanto, previa specifica autorizzazione scritta del Comune o di altro ente pubblico interessato, qualora sussistano particolari e fondati motivi, quali pericoli per la viabilità o per la pubblica incolumità, malattie degli alberi stessi, motivate esigenze connesse alla produzione agricola.

Nei casi in cui per i suddetti motivi l'intervento di abbattimento delle alberature si rendesse inevitabile, dovrà essere predisposto un progetto di risistemazione ambientale che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature ovvero la nuova piantumazione di essenze adeguate.

Restano esclusi dalle norme di cui al presente articolo (ed è quindi consentito procedere all'abbattimento senza la previa autorizzazione):

- le essenze trapiantabili;
- gli alberi da frutto delle essenze tipiche della zona o comunque normalmente coltivate;
- gli alberi d'alto fusto quando hanno diametro del tronco inferiore a 20 cm misurato all'altezza di metri 1,00 dal piano campagna.

In caso di abbattimento effettuato senza la necessaria autorizzazione, al trasgressore sarà comminata una sanzione amministrativa di €. 500,00

Le disposizioni di cui all'art. 896 del Codice Civile (recisione di rami e radici che sconfinano) si applicano nei limiti della tutela di cui al presente articolo e comunque soltanto quando vi sia grave pregiudizio per le attività che si svolgono e per la sicurezza.

La scelta delle essenze vegetali da utilizzare nelle nuove piantumazioni, con particolare riferimento ad interventi di grandi dimensioni ed a livello urbano-territoriale, deve essere effettuata nell'ambito della gamma delle essenze tipiche del luogo.

Art. IX.16 Obbligo di assicurare condizioni di sicurezza pubblica, igiene pubblica e decoro ambientale di aree ed edifici

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare le condizioni di sicurezza pubblica, di igiene pubblica e di decoro ambientale di aree ed edifici nonche' pertinenze e manufatti in genere.

In particolare, i proprietari hanno l'obbligo:

- di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di aree, edifici, recinzioni, antenne, chioschi, tettoie, pensiline, box elementi di arredo quali tende, insegne, vetrine, bacheche, cartelli pubblicitari, ecc., ai fini della tutela della incolumita' e della igiene pubblica e inoltre del decoro ambientale, limitatamente alle opere attinenti l'aspetto esterno e visibile da spazi pubblici o di pubblico passaggio; tale obbligo e' esteso ai marciapiedi, porticati e percorsi pedonali privati di uso pubblico e anche pubblici, qualora adiacenti alle fronti degli edifici ed a diretto servizio degli stessi;
- di provvedere alla pulizia delle aree inedificate o di pertinenza degli edifici ed alla rimozione degli elementi, dei manufatti e delle situazioni incompatibili con il decoro dell'ambiente;
- di provvedere alla manutenzione e alla cura delle piante su aree visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio ovvero su tutte le aree private, in caso di malattie suscettibili di diffusione.

E' fatto divieto in tutti gli ambiti del territorio urbanizzato detenere a scopo di allevamento, anche se familiare o di autoconsumo, animali da cortile in genere.

Capo II REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. IX.17 Requisiti tecnici delle opere edilizie.

Sino all'emanazione degli atti d'indirizzo e coordinamento tecnico previsti dall'art. 34 della L.R. 31/2002, il presente Regolamento assume quali requisiti tecnici prestazionali degli edifici quelli contenuti nelle deliberazioni della Giunta Regionale n° 593 del 28 febbraio 1995, n° 268 del 22 febbraio 2000 e n° 21 del 16 gennaio 2001.

Detti requisiti sono riportati nel fascicolo allegato al presente regolamento: "Requisiti tecnici delle opere edilizie".

TITOLO X° NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. X.1 Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000, commi 1 e 2, fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, l'Amministrazione Comunale:

- dà attuazione alle previsioni contenute nel vigente PRG;
- può adottare e approvare i seguenti strumenti urbanistici secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente:
 - a) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46;
 - b) le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47;
 - c) le varianti al PRG previste da atti di programmazione negoziata;
 - d) i programmi pluriennali d'attuazione;
 - e) le varianti specifiche di recepimento delle previsioni dei piani sovraordinati.

Dette previsioni si potranno attuare se non in contrasto con gli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000, già adottati dall'Amministrazione Comunale e se non rendano più gravosa l'attuazione degli stessi.

Art. X.2 Salvaguardia.

1. A decorrere dalla data d'adozione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:
 - a) all'autorizzazione d'interventi diretti di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - b) all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che siano in contrasto con le prescrizioni del presente RUE.
2. La sospensione di cui al comma 1 opera fino alla data di entrata in vigore del RUE e comunque per non oltre cinque anni dalla data di adozione, salvo diversa previsione di legge.

Art. X.3 Interventi edilizi sottoposti a specifica convenzione.

La cartografia del RUE individua nel territorio urbano consolidato alcune unità minime di intervento in cui l'attuazione degli interventi edilizi previsti dalle norme d'ambito è subordinata alla sottoscrizione di specifica convenzione da allegare al titolo abilitativo richiesto dalla vigente normativa edilizia regionale, permesso a costruire o denuncia di inizio attività. Detta previsione è volta a regolare con specifico atto pubblico le modalità di esecuzione degli interventi ed è legata al recepimento ed alla regolarizzazione di particolari situazioni pregresse o emerse nel corso dell'iter di approvazione della presente strumentazione urbanistica. Detto atto dovrà regolare i rapporti fra pubblica amministrazione e privato in merito all'attuazione di interventi edilizi diretti contemplando oneri ed obblighi di ciascuna delle parti.