

R. REGOLAMENTO

U. URBANISTICO

E. EDILIZIO

Approvato con delibera del C.C. N° del

PARTE I – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI	8
TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	8
CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE	8
Art. 1.1 - Valore ed effetti del PSC.....	8
Art. 1.2 - Elaborati costitutivi	8
Art. 1.3 - Modalità di attuazione del PSC	8
CAPO II – REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO	8
Art. 2.1 - Oggetto e contenuto del RUE	8
Art. 2.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE	9
Art. 2.3 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	9
Art. 2.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti Comunali (PSC e POC)	9
Art. 2.5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE.....	9
Art. 2.6 - Elaborati costitutivi del RUE.....	10
Art. 2.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti.....	1
Art. 2.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE.....	1
Art. 2.9 - Salvaguardia del RUE	1
Art. 2.10 - Entrata in vigore del RUE.....	2
Art. 2.11 - Varianti al RUE testo coordinato	2
Art. 2.12 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	2
Art. 2.13 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	1
Art. 2.14 - Modalità di attuazione del RUE	1
CAPO III – PIANO OPERATIVO COMUNALE	1
Art. 3.1 - Contenuti del Piano Operativo Comunale	1
Art. 3.2 - Interventi soggetti a POC	2
Art. 3.3 - Interventi soggetti a PUA.....	2
Art. 3.4 - Diritti edificatori.....	2
Art. 3.4.1 - Conformazione del diritto edificatorio	2
Art. 3.4.2 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio	2
Art. 3.5 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli	2

Art. 3.6 - Modalità di attuazione del POC.....	3
CAPO IV – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	3
Art. 4.1 - Definizione	3
Art. 4.2 - Presentazione	3
Art. 4.3 - Contenuti dei PUA.....	3
Art. 4.4 - Documentazione allegata.....	4
Art. 4.5 - Approvazione	7
Art. 4.6 - Opere ed aree di urbanizzazione	8
Art. 4.7 - Modalità di attuazione dei PUA	8
CAPO VI – PROGETTI UNITARI.....	9
Art. 5.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati	9
Art. 5.1.1 - Definizione.....	9
Art. 5.1.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario	9
Art. 5.1.3 - Presentazione	9
Art. 5.1.4 - Documentazione allegata	9
Art. 5.1.5 - Approvazione	9
Art. 5.1.6 - Modalità di attuazione dei PU.....	9
Art. 5.2 - Progetto Unitario nell'ambito rurale	10
Art. 5.2.1 - Definizione.....	10
Art. 5.2.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale.....	10
Art. 5.2.3 - Presentazione	10
Art. 5.2.4 - Documentazione allegata	10
Art. 5.2.5 - Approvazione	10
Art. 5.2.6 - Modalità di attuazione dei P.U.....	10
CAPO VII – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	11
Art. 6.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali	11
Art. 6.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali.....	11
Art. 6.3 - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione	12
Art. 6.3.1 - Contributo di costruzione.....	12
Art. 6.3.2 - Quota di contributo per oneri di urbanizzazione	12
Art. 6.3.3 - Quota di contributo commisurato al costo di costruzione	13
Art. 6.3.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	13
Art. 6.3.5 - Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza.....	14

Art. 6.3.6 - Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione	14
Art. 6.4 - Convenzione tipo	14
TITOLO II – NORME SOVRAORDINATE DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITA’ STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO	16
CAPO I – SISTEMA AMBIENTALE	16
Art. 7.1 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	16
Art. 7.2 - Invasi ed alvei dei corsi d'acqua (Fascia A)	16
Art. 7.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua Fascia (B).....	16
Art. 7.4 - Regolamentazione delle acque reflue.....	16
CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE.....	16
Art. 8.1 - Zona di tutela archeologica	16
CAPO III - VINCOLI	17
Art. 9.1 - Beni culturali vincolati, testimoniali e ope legis.....	17
Art. 9.2 - Alberi monumentali.....	18
Art. 9.3 - Limitazioni delle attività di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali.	18
Art. 9.4 - Vincolo idrogeologico e forestale.	18
Art. 9.5 - Fasce di tutela fluviale.....	18
TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO.....	19
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	19
Art. 10.1 - Articolazione del territorio in ambiti	19
Art. 10.2 - Ambiti di conservazione del centro storico	19
Art. 10.2.1 – Definizione.....	19
Art. 10.2.2 - Destinazioni d'uso previste.....	19
Art. 10.2.3 - Interventi ammessi	20
Art. 10.2.4 - Definizione dei parametri urbanistici.....	20
Art. 10.2.5 - Prescrizioni particolari	21
Art. 10.2.6 - Disciplina particolareggiata cui sottoporre gli interventi nei centri storici	21
Art. 10.3 - Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale.....	22
Art. 10.3.1 - Ambiti totalmente edificati.....	23
Art. 10.3.2 - Ambiti edificati di uso agricolo nel territorio urbanizzato	24

Art. 10.3.3 - Ambiti residenziali convenzionati in corso di completamento	25
CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE.....	26
Art. 11.1 - Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva	26
Art. 11.2 - Pareri preventivi	27
CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE TERZIARIE-DIREZIONALI	28
Art. 12.1 - Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione commerciale	28
Art. 12.2 - Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione ricettiva	28
CAPO IV – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	29
Art. 13.1 - Ambiti di nuovi insediamenti residenziali.....	29
Art. 13.2 - Ambiti di nuovi insediamenti produttivi	29
Art. 13.2.1 - Corridoio ecologico e sistemi di mitigazione ambientale e visiva per il comparto produttivo	29
Art. 13.3 - Ambiti di nuovi insediamenti commerciali.....	29
Art. 13.4 - Ambiti per nuova viabilità e relative fasce di ambientazione	29
CAPO V – TERRITORIO RURALE.....	30
Art. 14.1 - Ambiti agricoli - Norme generali	30
Art. 14.1.1 - Definizione.....	30
Art. 14.1.2 - Computo delle superfici	30
Art. 14.1.3 - Destinazioni d'uso previste.....	30
Art. 14.1.4 - Interventi ammessi	31
Art. 14.1.5 - Strumenti preventivi.....	31
Art. 14.1.6 - Piani di sviluppo Aziendale.....	32
Art. 14.1.7 - Interventi sui fabbricati in territorio rurale.....	32
Art. 14.1.8 - Recupero del patrimonio edilizio esistente	34
Art. 14.1.9 - Prescrizioni particolari	35
Art. 14.2 - Ambiti rurali consolidati a prevalente destinazione produttiva.	36
Art. 14.3 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola	37
Art. 14.3.1 - Definizione	37
Art. 14.3.2 - Destinazioni d'uso previste.....	37
Art. 14.3.3 - Interventi ammessi	38
Art. 14.3.4 - Definizione dei parametri urbanistici.....	38
Art. 14.3.5 - Prescrizioni particolari	39

Art. 14.4 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	40
Art. 14.4.1 - Definizione.....	40
Art. 14.4.2 - Destinazioni d'uso previste	40
Art. 14.4.3 - Interventi ammessi	41
Art. 14.4.4 - Definizione dei parametri urbanistici.....	42
Art. 14.4.5 - Prescrizioni particolari	43
Art. 14.5 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Aree agricole di particolare pregio.....	43
Art. 14.5.1 - Definizione	43
Art. 14.5.2 - Destinazioni d'uso previste.....	43
Art. 14.5.3 - Interventi ammessi	44
Art. 14.5.4 - Definizione dei parametri urbanistici.....	44
Art. 14.5.5 - Prescrizioni particolari	45
CAPO VI – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	46
Art. 15.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	46
Art. 15.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	47
Art. 15.3 - Parcheggi pubblici e parcheggi privati.....	50
Art. 15.4 - Parcheggi: requisiti dimensionali.....	51
Art. 15.5 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Ppr2).....	51
Art. 15.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi	52
Art. 15.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione	53
Art. 15.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: casi di monetizzazione	54
Art. 15.9 - Dotazioni ecologico – ambientali.....	54
Art. 15.10 - Area per impianti di smaltimento dei rifiuti speciali.....	55
Art. 15.11 - Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature.....	56
Art. 15.12 - Zone a verde privato	57
CAPO VII – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	57
Art. 16.1 - Classificazione e dimensioni	57
Art. 16.2 - Strade private in territorio rurale.....	58
Art. 16.3 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale	58
Art. 16.4 - Piste ciclabili.....	59
Art. 16.5 - Impianti di distribuzione carburanti.....	59

Art. 16.6 - Fasce di ambientazione	60
CAPO VIII – RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI.....	60
Art. 17.1 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto.....	60
Art. 17.2 - Metanodotti	61
Art. 17.3 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale.....	61
Art. 17.4 - Rispetto alle grandi strutture di approvvigionamento energetico e di bonifica.....	61
TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO.....	62
CAPO I – DEFINIZIONI	62
Art. 18.1 - Tipologie commerciali.....	62
Art. 18.2 - Settori merceologici.....	62
Art. 18.3 - Superficie di vendita.....	62
CAPO II – USI DEL TERRITORIO.....	62
Art. 19.1 - Dotazione minima di parcheggi pertinenziali e di aree di carico e scarico merci.....	62
CAPO III – MODALITA' DI ATTUAZIONE E CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.....	63
Art. 20.1 - Requisiti di accessibilità	63
Art. 20.2 - Disposizioni per l'apertura di medie-grandi strutture di vendita.....	63

PARTE I – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI

TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Art. 1.1 - Valore ed effetti del PSC

1. Fermo restando quanto definito al **Titolo I Capo III art. 3.1** delle norme il Piano Strutturale Comunale (**PSC**) è lo strumento di pianificazione urbanistica generale per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio comunale e per tutelarne l'integrità fisica ed ambientale, nonché l'identità culturale dello stesso, conformemente alle previsioni di tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale di livello sovraordinato.
2. L'approvazione del **PSC**, congiuntamente all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**) e del Piano Operativo Comunale (**POC**), comporta l'abrogazione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (**PRG**) e sue varianti, nonché del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 1.2 - Elaborati costitutivi

1. Gli elaborati costitutivi sono quelli definiti nelle norme del **PSC** al **Titolo I Capo III art.3.1.1**.

Art. 1.3 - Modalità di attuazione del PSC

1. Il **PSC** è attuato:
 - a. dal **RUE** per quanto riguarda gli ambiti consolidati, il territorio rurale e gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente;
 - b. dal **POC** e dai Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**) per gli ambiti di riqualificazione e per nuovi insediamenti.

CAPO II – REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Art. 2.1 - Oggetto e contenuto del RUE

1. Il **RUE** è redatto ai sensi dell'**art. 29** della **L.R. 20/2000 e s.m.i.** e contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano, in conformità alle previsioni del **PSC**.
2. In particolare il **RUE** disciplina:
 - a. gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nel centro storico sia negli ambiti consolidati sia in quelli da riqualificare;
 - b. gli interventi negli ambiti specializzati per le attività produttive esistenti;
 - c. le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;

3. Il **RUE** contiene inoltre:
- a. la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
 - b. le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
 - c. la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - d. le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
 - e. i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
 - f. i requisiti relativi alla componente energia e qualità ambientale delle costruzioni;
 - g. i criteri ed i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili
 - h. le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
2. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento.

Art. 2.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE

1. Il **RUE** deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal **PSC**. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del **RUE** con disposizioni del **PSC** queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente **RUE** assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del **RUE** si applicano anche agli interventi disciplinati dal **POC**, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del **POC** stesso nei limiti della propria competenza.

Art. 2.3 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente **RUE** sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute assumendo pertanto piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale.
2. In particolare, il presente **RUE** sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche d'Attuazione del **PRG** vigenti.

Art. 2.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti Comunali (PSC e POC)

1. Oltre alle prescrizioni del presente **RUE** si applicano, in quanto non in contrasto con le presenti norme, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del **RUE** è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare secondo quanto ammesso all'**art. 2.7.7.** (Permesso di costruire in deroga) del **TOMO II parte edilizia**.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive (**PAE**) previsti dalla legislazione regionale e dalle norme della **L.R. 18/7/1991 n. 17 e s. m. i.**

Art. 2.5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di Permesso di Costruire (**PdC**), Denuncia di Inizio Attività (**DIA**) o Permesso di costruire convenzionato (**PCC**) qualora si verificino tutte le seguenti condizioni:
 - a. l'intervento rientra nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del **PSC** e del **RUE**, al di fuori della programmazione del **POC**;

- b. l'intervento è previsto in un **PUA** o in un **POC** avente valore di **PUA** in vigore, con relativa convenzione urbanistica già sottoscritta;
- c. l'intervento è conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal **PSC**, dal **RUE** e, ove previsto, dal **POC**;
- d. l'area di intervento è servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di **PSC**, di **POC** e di **PUA**.

Art. 2.6 - Elaborati costitutivi del RUE

1. Il RUE è composto:

a. TOMO I - RUE parte urbanistica (presente elaborato), così strutturato:

- Strumenti di pianificazione urbanistica Comunale (**PSC – RUE – POC – PUA - PRA**)
- Norme sovraordinate di tutela dell'ambiente e dell'identità storico culturale del territorio.
- Sistemi strutturanti il territorio

b. TOMO II - RUE parte edilizia, così strutturato:

- Disciplina del processo edilizio
- Esecuzione dei lavori
- Conclusione dei lavori
- Tutela dell'ambiente e prescrizione di igiene edilizia
- Prescrizioni costruttive edilizie e prescrizioni igienico - edilizie particolari
- Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia
- Disposizioni finali

c. Allegati

- Allegato A: Definizioni e parametri urbanistico - edilizi
- Allegato B: Requisiti Cogenti e Volontari
- Allegato C: Disciplina del contributo di costruzione
- Allegato D: Indirizzi di Bioedilizia
- Allegato E: Disciplina dei distributori di carburanti

d. Dai seguenti elaborati grafici:

- Tavola n. 1 scala 1/10000 - Inquadramento generale
- Tavola n. 1a scala 1/2000 - Centro urbano di Villanova e Cignano
- Tavola n. 1b scala 1/2000 - Comparto produttivo
- Tavola n. 1b scala 1/2000 - Centro urbano di Soarza
- Tavola n. 1c scala 1/2000 - Centro urbano di S. Agata

- 2. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra gli elaborati grafici a scale diverse, fa testo l'elaborato a scala più dettagliata.
- 3. Nel caso di non corrispondenze tra le previsioni/prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le previsioni/prescrizioni delle presenti norme.
- 4. Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone rappresentate negli elaborati di **RUE**, le dimensioni vanno misurate in base al rilievo topografico della zona interessata effettuato su base catastale.
- 5. La cartografia del **RUE** costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del **RUE** stesso, riportate nella relativa simbologia; per quanto riguarda invece gli edifici e le altre grafie riportate nelle basi cartografiche (**C.T.R.** - Carta Tecnica Regionale, o formato Vettoriale - **D.B.T.** Regionale), il **RUE** non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Art. 2.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti

1. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie approvati anteriormente alla data di adozione del **RUE**, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nei provvedimenti stessi.
2. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie presentati e non ancora approvati alla data di adozione del presente **RUE**, se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, dovranno essere adeguati ai nuovi strumenti urbanistici vigenti a tale data.
3. I **PUA** (che racchiudono **PEEP**, **PIP**, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e gli altri accordi come atti unilaterali, progetti convenzionati sottoscritti e stipulati, accordi **ex art. 18 L.R. 20/2000**) approvati, in corso di esecuzione o che saranno approvati entro la data di approvazione del **RUE**, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dagli atti medesimi.
4. Tutti i titoli abilitativi presentati, siano essi approvati anteriormente alla data di adozione del **RUE** o non ancora approvati sono soggetti a quanto disposto dalla **L.R. 26 novembre 2010, n° 11 “Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata”**.

Art. 2.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal **RUE**, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica a essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente **RUE** o essere sottoposti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento limitato ad edifici uni-bifamiliari da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale con aumento per una sola volta fino al **20%** della **S.U.** esistente senza mutamento della destinazione d'uso.

Art. 2.9 - Salvaguardia del RUE

1. Dalla data di adozione del presente **RUE** e fino alla sua entrata in vigore, comunque per una durata non superiore a **5** anni, trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'**art. 12 della L.R. 20/2000**.
2. Fatto salvo quanto normato al **Titolo I Capo III art. 3.7** delle norme del **PSC**, al tal fine lo Sportello Unico dell'Edilizia (**SUE**):
 - a. sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi che siano in contrasto con le previsioni del presente **RUE** adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.
 - b. sospende ogni determinazione in merito alle domande di **PdC** e alle domande di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, di cui al **DPR 447/1998**¹, che siano in contrasto con le previsioni del presente **RUE**;
 - c. notifica al soggetto che ha presentato **DIA** in contrasto con le previsioni del presente **RUE**, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
 - d. rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il presente **RUE** adottato.
3. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del **PdC**, o della autorizzazione unica di cui al **DPR 447/1998**, alle previsioni del presente **RUE** adottato, ovvero di ripresentare la **DIA** in conformità al medesimo **RUE** adottato.

¹ D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997, n. 59". (G.U. n. 301 del 28 dicembre 1998)

Art. 2.10 - Entrata in vigore del RUE

1. Il presente **RUE** entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione (**BUR**) dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'**art. 33, comma 3, della L.R. 20/2000** e resta valido a tempo indeterminato.

Art. 2.11 - Varianti al RUE testo coordinato

1. Le prescrizioni del presente **RUE** possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
 - a. variante complessiva o specifica al presente **RUE**;
 - b. altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano state osservati gli adempimenti circa le forme di deposito pubblicità e partecipazione previsti dall'**art. 33 della L.R. 20/2000**;
 - c. modificazioni al presente **RUE** a seguito di variante al **PSC**;
2. A seguito di approvazione di modifica del **RUE** è redatto il nuovo testo integrale coordinato con le norme oggetto di modifica.
3. Le modifiche ai seguenti atti non costituiscono variante al **RUE**:
 - a. Allegato A: Definizioni e parametri urbanistico - edilizi,
 - b. Allegato B: Requisiti Cogenti e Volontari,
 - c. Allegato C: Disciplina del contributo di costruzione,
 - d. Allegato D: Indirizzi di Bioedilizia,
 - e. Allegato E: Disciplina distributori di carburante,
 - f. Allegato F: Elaborato tecnico **R.I.R.**
4. Tali modifiche sono approvate direttamente dal Consiglio comunale o, nel caso di adeguamento ad altre disposizioni legislative o regolamentari, mediante Determina Dirigenziale.

Art. 2.12 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, **PdC, DIA....**), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, a decorrere dalla data di approvazione del **PRG** pre vigente
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del **RUE**, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai **due precedenti commi** non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal **PSC**. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al **28/01/1977 (L 10/77)**.

Art. 2.13 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, nel **Titolo III** del presente elaborato, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del **POC**, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al **Titolo III** del presente elaborato, dalle eventuali norme specifiche dettate dal **POC**, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al **PSC**. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al **PSC** prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui alla **Titolo III** del presente elaborato e sulle norme del **POC**.

Art. 2.14 - Modalità di attuazione del RUE

1. Il **RUE** si attua per intervento edilizio diretto
2. Gli strumenti di attuazione del **RUE**, ovvero i titoli edilizi di intervento diretto sono i seguenti:
 - a. Permesso di costruire (**PdC art. 2.7 TOMO II RUE Parte edilizia**)
 - b. Denuncia di inizio attività (**DIA art. 2.8 TOMO II RUE Parte edilizia**)
 - c. Comunicazione interventi di manutenzione straordinaria (**Comunicazione art. 2.4 TOMO II RUE Parte edilizia**)
3. I titoli edilizi, di cui al **comma precedente**, sono rilasciati relativamente ai seguenti interventi
 - a. Nuove edificazioni;
 - b. Demolizione e ricostruzione;
 - c. Completamento e riqualificazione dell'edificazione di un'area parzialmente edificata ed ampliamenti di edifici;
 - d. Ristrutturazione degli edifici;
 - e. Restauro e risanamento conservativo;
 - f. Manutenzione ordinaria e straordinaria;
4. L'edificazione è consentita a condizione che siano osservate le norme del **RUE** Parte urbanistica (presente elaborato - **TOMO I**) e gli indici edilizi relativi, e che siano rispettate le prescrizioni del **RUE** Parte edilizia **TOMO II**.
5. La disciplina degli interventi edilizi diretti è contenuta nella parte edilizia del **RUE**

CAPO III – PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 3.1 - Contenuti del Piano Operativo Comunale

1. Fermo restando quanto indicato al **Titolo I Capo III art. 3.3** delle **NTA** del **PSC**, relativamente agli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento, il **POC** in particolare:
 - a. individua i comparti attuativi da avviare nell'arco temporale di vigenza dello strumento (**5 anni**);
 - b. disciplina in forma unitaria i singoli comparti che dovranno essere attuati ciascuno con un unico **PUA**;
 - c. assicura, nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuarsi tramite **PUA**, la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dai comparti attuativi, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree da **PUA**;
 - d. assegna e conforma i diritti edificatori e gli usi compatibili alle aree dei comparti;

Art. 3.2 - Interventi soggetti a POC

1. Sono assoggettate a **POC** tutte le previsioni degli ambiti di riqualificazione e dei nuovi insediamenti individuati nel **PSC**, da attuare nell'arco temporale di **5** anni.

Art. 3.3 - Interventi soggetti a PUA

1. Sono assoggettati a **PUA** tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal **POC**, secondo quanto individuato negli elaborati del **PSC**.

Art. 3.4 - Diritti edificatori

Art. 3.4.1 - Conformazione del diritto edificatorio

1. La conformazione del diritto edificatorio, negli ambiti di trasformazione individuati dal **PSC**, è assegnata dal **POC**, secondo criteri di classificazione degli immobili sulla base di uniformi condizioni di fatto e di diritto, ai fini del perseguimento della perequazione urbanistica di cui all'**art. 7 della LR 20/2000** e all'**art. 6.5** del presente **RUE**.

Art. 3.4.2 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio

1. Il "diritto edificatorio" è costituito dall'entità di edificazione potenziale che uno strumento urbanistico comunale riconosce e attribuisce di diritto ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile o insieme di aree od immobili; non necessariamente coincide con la densità edilizia territoriale. L'entità dei diritti edificatori è misurata in termini di Superficie Utile (**SU**), in rapporto alla superficie dell'area.
2. La classificazione viene operata sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni al momento della formazione del **PSC** e del presente **RUE**, secondo i criteri e metodi individuati dalle **Norme del PSC**.

Art. 3.5 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal **PSC** a **POC**, come presupposto per le trasformazioni edilizie sul patrimonio edilizio esistente, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono consentiti, previo titolo abilitativo, e fatta salva l'attività edilizia libera, i seguenti interventi:
 - a. manutenzione straordinaria;
 - b. restauro e risanamento conservativo;
 - c. ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal **PSC**, e dal **RUE** senza mutamento della destinazione d'uso;
2. Gli interventi previsti dal **comma precedente** sono altresì consentiti negli ambiti pianificati attraverso **POC**, che non ha assunto il valore e gli effetti di **PUA** ai sensi dell'**art. 30, comma 4, della L.R. 20/2000**, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del **PUA** o alla reiterazione del vincolo secondo le modalità previste dalla legge.

Art. 3.6 - Modalità di attuazione del POC

1. Il **POC** si applica a norma della **L.R. 20/2000** ed a norma del **Titolo I Capo III art. 3.3 delle Norme del PSC** ed è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio nell'arco temporale di **5 anni**.
2. Il **POC** è predisposto in conformità alle previsioni del **PSC** e non può modificarne i contenuti.
3. Il **POC** si applica negli ambiti di riqualificazione ed ai nuovi insediamenti secondo le prescrizioni delle presenti norme e delle tavole di progetto.

CAPO IV – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 4.1 - Definizione

1. Costituiscono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione e, in considerazione degli interventi previsti, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - a. piani particolareggiati o piani di lottizzazione di cui agli **artt. 13 e 28 della L. 1150/1942**;
 - b. piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla **L. 167/1962**;
 - c. piani per aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'**art. 27 della L. 865/1971**;
 - d. piani di recupero di cui alla **L. 457/1978**;
 - e. programmi integrati d'intervento di cui all'**art. 16 della L. 179/1992**;
 - f. programmi di recupero urbano di cui all'**art. 11 del D.L. 398/1993**, convertito dalla **L. 493/1993**.
 - g. Permesso di costruire convenzionato (PCC) ai sensi dell'**art. A-26 della L.R. 20/2000**.
2. Assume altresì valore e produce gli effetti del **PUA** il programma di riqualificazione urbana di cui all'**art. 4 della L.R. 19/1998**.
3. I piani urbanistici attuativi sono normati dalla **L.R. 20/2000**.

Art. 4.2 - Presentazione

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, secondo le previsioni dei **POC**, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Comune; il procedimento di approvazione è regolato dall'**art. 35 della L.R. 20/2000**.
2. La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
3. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
4. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 4.3 - Contenuti dei PUA

1. I **PUA** contengono in particolare:
 - a. l'individuazione di lotti dove realizzare le quote di edificabilità privata e/o pubblica maturate nelle singole aree di tutto il comparto;
 - b. l'individuazione delle aree per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune di aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici, oltre alle aree da cedere al Comune per realizzare le quote di edificabilità a disposizione dell'amministrazione comunale per la realizzazione di programmi pubblici di edilizia residenziale (**ex titolo IV L. 865/1971**) in proprietà e per l'affitto.

Art. 4.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione da specifiche norme di settore, del **PSC** o del **POC**, ed in conformità con la **L.R. 20/2000**, è la seguente:

a. Elaborati relativi allo stato di fatto:

- estratto degli strumenti urbanistici sovraordinati, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle relative norme di attuazione;
- estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi etc.;
- planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - viabilità e toponomastica;
 - impianti per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile.
 - altri eventuali vincoli;
- piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno **2**);
- documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

b. Elaborati di progetto:

- planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici, con l'indicazione in particolare dei seguenti elementi:
 - lotti edificabili;
 - aree di sedime dei fabbricati ed allineamenti;
 - strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
 - piazze;
 - spazi di verde attrezzato (pubblico e privato);
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
 - spazi pubblici di sosta e parcheggio;
 - spazi per servizi di carattere generale o di insediamento;
 - spazi per isole ecologiche attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.In particolare dovranno essere indicate le sezioni stradali della viabilità in scala 1:200 riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili e marciapiedi con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, etc.);
- norme tecniche di attuazione che dovranno contenere di massima i seguenti dati, di fatto e di progetto:
 - superficie d'intervento;
 - superficie catastale;
 - superficie territoriale (**ST**): qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la **ST** relativa a ciascuna zona omogenea;
 - superficie fondiaria (**SF**) totale;

- **SF** di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- superficie utile (**SU**) e superficie accessoria (**SA**) nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- indice di utilizzazione fondiaria di progetto (**UF**) massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici, eventuali spazi, percorsi od aree d'uso pubblico;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal **PSC** e dal **RUE**;
- superficie destinate a verde privato e a verde condominiale;
- altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare;
- caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi ed alla rete pubblica, da concordarsi con gli Enti erogatori dei servizi medesimi (Comune, Enel, Enia, Telecom, ecc.);
- attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, etc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - distacchi dalle strade e dai confini;
 - tipologie edilizie
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, etc.);
- numero e caratteristiche degli accessi carrai;
- spazi, percorsi od aree da destinarsi all'uso pubblico (da determinarsi in sede di convenzionamento).

c. Relazione geologica – geotecnica - sismica

- Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del **PSC** e del **POC**. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico, geotecnico e sismico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.
- La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

d. Documentazione in materia di acustica

- In base agli interventi previsti nel **PUA** dovrà essere presentata la documentazione riguardante il clima acustico secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia ed in particolare:

- valutazione d'impatto acustico (VIA) per le opere previste dall'**art. 8, commi 2 e 4 della legge 447/1995²**;
 - valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti previsti all'**art. 8, comma 3 della L. 447/1995**;
- La documentazione di cui al **comma precedente** dovrà altresì fare riferimento alla **L.R. 15/2001³**, alla Direttiva regionale approvata con **delibera consiglio regionale n. 2053 del 9/10/2001** nonché alla Classificazione Acustica del territorio comunale e relative norme di attuazione.
- e. Valutazione Ambientale Strategica sulla proposta progettuale**
- La Valutazione Ambientale Strategica, da presentarsi qualora necessario ai sensi del **Titolo II del D. Lgs. 152/2006**, così come modificato ed integrato dal **D. Lgs. 4/2008**, dovrà verificare la coerenza degli interventi previsti con riferimento in particolare ai seguenti tematismi:
- coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici sovraordinati;
 - aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto ambientale;
 - carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
 - esposizione ai campi elettromagnetici ai sensi del **D.M. 381/1998⁴, L.R. 30/2000⁵, Direttiva regionale n. 197 del 20/2/2001, L. 36/2001⁶**;
 - fattori di pressione o rischio ambientale generati dalle opere previste.
- f. Relazione illustrativa**
- Tale relazione deve contenere:
- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi; tale analisi deve comprendere anche la verifica di eventuali vincoli di carattere idraulico od idrogeologico imposti dall'Autorità di bacino.
 - la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
 - l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
 - i costi di massima delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi;
 - la valutazione sull'impianto di illuminazione pubblica in relazione al contenimento dell'inquinamento luminoso ai sensi della **L.R. 19/2003** e del **G.R. 2263/2005**;
 - la valutazione sull'orientamento ai fini della ventilazione ed illuminazione naturali degli ambienti.
- g. Schema di convenzione**
- Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano, secondo quanto previsto dall'**art. 28 della L. 1150/1942, art. 8, L. 6/08/1967, n. 765 e dall'art. 31, comma 6, L.R. 20/2000**; In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - la eventuale costituzione delle servitù previste dal Piano Particolareggiato,
 - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il **P.U.A.**, nonché

² Legge 26 ottobre 1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" (G.U. 30/10/1995 n. 254 – s.o.)

³ Legge regionale 9 maggio 2001 n. 15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico" (BUR n. 62 del 11/5/2001)

⁴ DM 10 settembre 1998 n. 381 "Regolamento norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana" (G.U. 257 del 3/11/98)

⁵ L.R. 31 ottobre 2000 n. 30 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetismo"

⁶ Legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" (G.U. n. 55 del 7/3/2001)

- l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
 - l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.
- h. Documenti da richiedere ad organi diversi:**
- parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - tale parere è richiesto in conformità all'**art. 27 della L. 1570/1941** ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti;
 - in luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei **V.V.F.**, deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
 - parere preventivo dell'**AUSL** ai sensi della **lettera h) dell'art. 19, comma 1, della L.R. 19/1982** come sostituita dall'**art. 41, comma 1, della L.R. 31/2002**;
 - autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, da richiedersi ai sensi dell'**art. 16 della L. 1150/1942** nel caso in cui il piano ricomprenda immobili vincolati ai sensi del **D. Lgs. 42/2004**;
 - autorizzazione della Provincia o dell'Ente Nazionale Strade (ex **Anas**), nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade, secondo quanto previsto dal **Codice della Strada**;
 - autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;
 - pareri, qualora richiesti, degli Enti erogatori dei servizi previsti in progetto;
 - altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Art. 4.5 - Approvazione

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, sottoposti all'esame preventivo sotto il profilo igienico sanitario di cui all'**art. 19 della L.R. 19/1982 e s. m. e i.** e sentito il parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio (**CQ**), sono adottati dal Comune con le procedure di cui all'**art. 35 della L.R. 20/2000**.
2. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dal precedente **art. 4.4**. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
3. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i **PdC** relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
4. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure di cui all'**art. 35 della L.R. 20/2000**. L'avviso di adozione, deposito ed approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione locale.
5. I piani attuativi di iniziativa privata qualora non costituiscano variante agli strumenti urbanistici comunali sovraordinati, non sono soggetti ad adozione; l'avviso di deposito e di approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul **BUR** e su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Art. 4.6 - Opere ed aree di urbanizzazione

1. Negli ambiti residenziali, previste dal **PSC** le dotazioni territoriali sono qualificate al fine della loro previsione nell'ambito dei **PUA** nel rapporto mq/abitanti insediabili convenzionali. Per il calcolo degli abitanti insediabili convenzionali si procederà secondo la seguente metodologia:
 - 1 stanza convenzionale equivale a **150,00** mc di volumetria utile = a mq. **50,00** di **SU**.
2. Ai fini del dimensionamento dei servizi gli abitanti teorici sono calcolati applicando un indice di affollamento pari a **1,00** abitante/stanza.
3. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono indicate dall'**art. 15.1 del presente Regolamento** e le attrezzature e spazi collettivi dall'**art. 15.2**.
4. Le aree da cedere per gli insediamenti residenziali e produttivi è prevista dall'**art. 15.6**.
5. La modalità di cessione all'Amministrazione Comunale delle aree di cui al **comma 3** è prevista al **Titolo VIII art. 25.3 comma 8** delle norme del **PSC** e dal precedente **art. 4.4 comma 1 paragrafo g**).
6. E' concessa la possibilità di cessione al Comune di aree per l'urbanizzazione secondaria anche al di fuori della superficie territoriale del **PUA**, di cui all'**art. 15.7**, purché tali aree siano destinate dal **POC** ad attrezzature urbane e che siano limitrofe all'intervento.
7. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione, secondo quanto disposto dall'**art. 46 della L.R. 47/1978, modificato dall'art.18 della L.R. 6/1995 e dall'art. 6.2 del presente Regolamento**.
8. A norma dell'**art. 24.3** delle Norme del **PSC** al **Titolo VII Capo III**, i sub-ambiti di nuova previsione, rispetto alle previsioni del previgente **PRG**, dovranno concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo le regole della perequazione urbanistico - ambientale, di cui al **Titolo VIII art. 25.3** delle norme del **PSC**.

Art. 4.7 - Modalità di attuazione dei PUA

1. I **PUA** sono attuati mediante **PdC** delle opere previste al loro interno.
2. Le medesime opere sono soggette a **DIA**, qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento i seguenti elementi:
 - a. allineamenti planimetrici degli edifici;
 - b. altezza degli edifici;
 - c. edificabilità massima ammessa;
 - d. sagoma plano-altimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
 - e. tipologie degli edifici;
 - f. numero dei piani previsti;
 - g. caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;
3. Sono parimenti soggette a **DIA** le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse sia "esecutivo", così come definito dal **comma 5 dell'art. 93 del D. Lgs. 163/2006**.
4. La realizzazione degli interventi di cui ai **comma precedente** che riguardino immobili sottoposti a tutela storico - artistica paesaggistico - ambientale è subordinata comunque al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al **D. Lgs. 42/2004**.

CAPO VI – PROGETTI UNITARI

Art. 5.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati

Art. 5.1.1 - Definizione

1. Si definisce “Progetto unitario negli ambiti urbani consolidati” lo studio d’insieme di un determinato comparto, unità minima d’intervento, per definirne la complessiva previsione di sviluppo edilizio od urbanistico e funzionale, mediante l’inquadramento generale degli specifici interventi previsti per ciascuna unità edilizia od immobiliare prevista all’interno del perimetro.
2. Il Progetto Unitario (**PU**) potrà prevedere apposito convenzionamento in caso di aree da cedere al Comune per opere pubbliche, per la destinazione ad edilizia convenzionata o per l’assunzione di obbligazioni connesse agli interventi in esso previsti.

Art. 5.1.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario

1. Sono soggetti a **PU** tutte le aree, gli edifici ed i manufatti pubblici e privati individuati dal **PSC** o dal presente **RUE**, appositamente perimetrati in comparto unitario.

Art. 5.1.3 - Presentazione

1. Il **PU**, dovrà essere presentato contestualmente alla prima richiesta di **PdC**; la richiesta di approvazione, firmata come gli allegati da tutti i proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista, deve contenere l’oggetto della domanda e l’elenco degli allegati.
2. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
3. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 5.1.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione necessaria per la presentazione del **PU** è la seguente:
 - a. rilievo dello stato di fatto piano altimetrico (in scala minima 1:500), delle aree ed edifici ricompresi nel perimetro di progetto unitario (piante e profili);
 - b. planimetrie di progetto e profili edilizi in scala minima 1:500 con l’indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici, con l’indicazione delle aree e degli edifici oggetto di intervento edilizio, dei relativi allineamenti, strade, marciapiedi, gli spazi a verde (pubblico privato), spazi pubblici di sosta e parcheggio;
 - c. relazione illustrativa degli interventi previsti nel **PU**;
 - d. schema di convenzione circa gli impegni da assumere da parte del richiedente nei confronti del Comune relativamente ad opere ed aree da realizzare e cedere o ad altre obbligazioni negoziali, necessarie per la corretta attuazione delle previsioni di **PU**.

Art. 5.1.5 - Approvazione

1. Il **PU** convenzionato è approvato dal Consiglio Comunale previa istruttoria formale da parte degli Uffici competenti ed acquisizione dei pareri richiesti dalle norme e leggi vigenti.

Art. 5.1.6 - Modalità di attuazione dei PU

1. Il **PU** viene attuato mediante singoli **PdC** o **DIA**, per tutte le opere in esso previste, con collaudo finale delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree al Comune.

2. A garanzia degli impegni assunti con la convenzione urbanistica, dovranno essere costituite polizze fidejussorie a garanzia della corretta esecuzione degli interventi pubblici e privati previsti e dell'adempimento delle altre obbligazioni indicate nella convenzione medesima.

Art. 5.2 - Progetto Unitario nell'ambito rurale

Art. 5.2.1 - Definizione

1. Si definisce "Progetto unitario nell'ambito rurale" lo studio d'insieme di una corte agricola che valuta i rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici (anche se di proprietari diversi) che compongono una "corte" secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali.

Art. 5.2.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale

1. Sono soggetti a **PU** tutte le corti agricole appositamente classificate dal **PSC** e dal **Titolo III** del presente **RUE**.

Art. 5.2.3 - Presentazione

1. Il **PU**, potrà essere presentato contestualmente alla prima richiesta di **PdC**; la richiesta di approvazione, firmata, come gli allegati, da tutti i proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
2. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
3. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 5.2.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione necessaria per la presentazione del **PU** deve definire:
 - a. il perimetro della corte;
 - b. la categoria d'intervento prevista per ciascun edificio presente nella corte;
 - c. gli edifici da demolire e gli eventuali edifici di nuova costruzione;
 - d. la sistemazione a verde dell'area di pertinenza ed il sistema complessivo di organizzazione degli spazi nell'ambito di un disegno complessivo della corte;
 - e. relazione illustrativa degli interventi previsti nel progetto unitario;
 - f. schema di atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso;

Art. 5.2.5 - Approvazione

1. Il **PU** rappresenta l'elaborato di riferimento per i titoli abilitativi ad esso collegati e ne segue le modalità di approvazione.

Art. 5.2.6 - Modalità di attuazione dei P.U.

1. Il **PU** viene attuato mediante singoli **PdC** o **DIA**, per tutte le opere in esso previste.

CAPO VII – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 6.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dai piani urbanistici comunali (**PSC, RUE, POC PUA e PCC**) concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai **commi seguenti**.
2. Gli interventi diretti e gli interventi attuativi (**PUA, PCC**) del **POC** comportano l'onere:
 - a. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali nella quantità fissata dai piani urbanistici comunali (**PSC, RUE, POC e PUA**) e dall'**art. 15.6** del presente regolamento;
 - b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dal **PSC**, dal **RUE** e dagli altri strumenti urbanistici (**POC e PUA**);
 - c. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali secondo quanto stabilito dal **PSC**, dal **RUE** e dagli altri strumenti urbanistici (**POC e PUA**);
 - d. di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del **DPCM 5/12/97** "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", secondo quanto stabilito dalle **Norme del PSC, RUE** e dagli altri strumenti urbanistici (**POC e PUA**);
 - e. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione secondo criteri e modalità applicative riportate nell' **Allegato C**: "Disciplina del contributo di costruzione" al presente **RUE**.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle **lettere a), b), c) e d) del comma 2**, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su richiesta dei soggetti interessati, consentire di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti.
4. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il **PSC** o il **POC** possono stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, come stabilito dall'**art. 15.7**. Tali aree sono individuate dallo stesso piano.

Art. 6.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Nelle seguenti ipotesi gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree di cui alla **lettera a) del comma 2 dell'articolo precedente**, provvedono alla monetizzazione delle medesime aree:
 - a. qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal **comma 3 dell'art. A-24 della L.R. 20/2000** ed il **PSC** o il **POC** valutino prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
 - b. qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di cui al **comma 4** del precedente **art. 6.1** e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
 - c. nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie;

2. La monetizzazione di cui al **comma precedente**, potrà ricomprendere anche le relative opere, secondo valori di monetizzazione in base a quanto determinato dalla disciplina per l'applicazione del contributo di costruzione riportata all' **Allegato C "Disciplina del contributo di costruzione"**, ed in base agli aggiornamenti dei valori che il comune potrà determinare.
3. Potrà comunque essere prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali nei casi specificatamente individuati dal **PSC**, dal **POC**, o dalle presenti norme, per ciascun ambito individuato.

Art. 6.3 - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione

Art. 6.3.1 - Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui al successivo **art. 6.3.4** del presente **RUE**, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del **PdC** o per presentare la **DIA** è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dallo **SUE** per gli interventi da realizzare attraverso il **PdC** ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con **DIA**.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del **PdC** ovvero all'atto della presentazione della **DIA**. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.
4. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'**art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, D. Lgs. 163/2006** con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.
5. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal **SUE** ed in base a quanto stabilito dai criteri e modalità applicative relative al "costo di costruzione" riportate all' **Allegato C: "Disciplina del contributo di costruzione"** del presente **RUE**.
6. Una quota parte del contributo di costruzione è utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge, ivi compresa la nomina di tecnici verificatori prevista dall'**art. 5.3 del Tomo II RUE parte edilizia**.
7. Per la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), trovano applicazione le indicazioni procedurali, le tabelle parametriche ed i criteri di "variazione dell'onere", di cui ai criteri e modalità sopraccitati, in osservanza delle direttive regionali di cui alle deliberazioni del Consiglio regionale di cui agli **artt. 28, comma 3 e 29, comma 2, della L.R. 31/2002**.
8. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al **comma precedente**, la Giunta comunale provvede con apposita delibera ad aggiornare i criteri per la determinazione degli "oneri di urbanizzazione" e del "costo di costruzione", in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto nazionale di statistica (**ISTAT**).
9. I criteri e le modalità di applicazione del "contributo di costruzione" riportate all' **Allegato C: "Disciplina del contributo di costruzione"** del presente **RUE** potranno essere modificati con delibera del Consiglio comunale per recepire le indicazioni procedurali, le tabelle parametriche e gli aggiornamenti delle stesse che saranno predisposti dal Consiglio regionale, ai sensi degli **artt. 28, comma 3 e 29, comma 2, della L.R. 31/2002**, o comunque per apportarvi modifiche concernenti le variazioni dell'onere.
10. Tale modifica non costituisce variante al **RUE**.

Art. 6.3.2 - Quota di contributo per oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a. un aumento delle superfici utili degli edifici;

- b. un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c. un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'**art. 15 della L.R. 20/2000**, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

Art. 6.3.3 - Quota di contributo commisurato al costo di costruzione

1. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota del costo di costruzione per i nuovi edifici, determinato dal Consiglio regionale. La quota del costo di costruzione dovuta è determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione, secondo quanto disposto dall'**Allegato C "Disciplina del contributo di costruzione"** al presente **RUE**.
2. Per gli edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, sono stabilite maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al **50%**, nell'osservanza di quanto disposto dal medesimo provvedimento del Consiglio regionale.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del **comma 1**.

Art. 6.3.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione⁷

1. Fermo restando quanto più specificatamente indicato dall'**Allegato C "Disciplina del contributo di costruzione"** al presente **RUE**, il contributo di costruzione non è dovuto per:
 - a. gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale di cui **all'art. 1 del D. Lgs. 99/2004 e s.m. e i.**, ancorché in quiescenza;
 - b. per gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c. per gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
 - d. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e. le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - f. l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - g. la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui **all'art. 9, comma 1, della L. 122/1989**;
 - h. per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - i. per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al **20%** di edifici unifamiliari.
 - j. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (**ONLUS**), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - k. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - l. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.

⁷ Cfr. art. 30 L.R. 31/2002.

2. Secondo quanto disposto dal Consiglio regionale, il Comune, con apposito provvedimento, può applicare riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché ulteriori eventuali incentivi per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.
3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del **PdC** o il soggetto che ha presentato la **DIA**, si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'**art. 6.4** del presente **RUE**.
4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 6.3.5 - Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione. L'incidenza delle opere è stabilita secondo quanto previsto dai criteri e modalità applicative riportati nell'**Allegato C** al presente **RUE**, in base ai parametri definiti con delibera regionale, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al **10%** del costo di costruzione, secondo quanto stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività dai sopraccitati criteri.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai **commi 1 e 2**, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'**art. 6.3.4, comma 1, lettera a)** del presente **RUE**, sia modificata nei **10** anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 6.3.6 - Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione

1. Le modalità di calcolo, le particolari variazioni e la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione), sono individuate nell'**Allegato C** al presente **RUE** "Disciplina del contributo di costruzione".

Art. 6.4 - Convenzione tipo

1. Ai fini del rilascio del **PdC** relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, le convenzioni comunali, nonché gli atti di obbligo, si uniformano alla convenzione-tipo approvata dalla Giunta regionale, ai sensi dell'**art. 31 della LR 31/2002**, in ordine in particolare:
 - a. all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b. alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c. alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d. alla durata di validità della convenzione, non superiore a **30** e non inferiore a **20** anni.

2. Il valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, sono determinati attenendosi ai criteri e parametri stabiliti dal Consiglio regionale allo scopo di regolamentare il costo delle medesime aree.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni, ai sensi del **comma 1**, sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali **ISTAT** dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

TITOLO II – NORME SOVRAORDINATE DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO

CAPO I – SISTEMA AMBIENTALE

Art. 7.1 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.

1. Valgono le prescrizioni delle norme del **PSC Titolo III Capo III e Capo IV.**

Art. 7.2 - Invasi ed alvei dei corsi d'acqua (Fascia A)

1. Valgono le prescrizioni delle norme del **PSC Titolo III Capo II art. 9.2.1.**

Art. 7.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua Fascia (B)

1. Valgono le prescrizioni delle norme del **PSC Titolo III Capo II art. 9.2.2.**

Art. 7.4 - Regolamentazione delle acque reflue.

1. Valgono le prescrizioni delle norme del **PSC Titolo III Capo IV art. 11.2.**

CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE

Art. 8.1 - Zona di tutela archeologica

1. Fermo restando quanto espresso al **Titolo II Capo IV art. 7.5** delle norme del **PSC** valgono le prescrizioni ai commi seguenti.
2. Le disposizioni di cui al **presente articolo** sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico. Tali aree sono individuate nelle tavole di **PSC** con apposita simbologia e consistono:
 - a. aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.
3. Le zone e gli elementi di cui al **comma 1** possono essere inclusi in parchi regionali o provinciali o comunali, volti alla tutela e valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori.
4. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle zone e degli elementi di cui al **comma 1**, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da Piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli Enti competenti, previa autorizzazione con la competente Soprintendenza archeologica, ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia Romagna. Tali piani o progetti possono prevedere, oltre alle attività ed agli interventi di cui al **comma 5**, alle condizioni ed ai limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni del presente regolamento, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche ed eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità, fatte salve tutte le prescrizioni di tutela previste dalla legge.

5. I piani o progetti di cui al precedente **comma 3** possono motivatamente, a seguito di adeguate ricerche, variare la delimitazione delle zone, nel senso di riconoscere che zone ed elementi egualmente indicati dal presente regolamento, non possiedono le caratteristiche motivanti tale appartenenza e non sono conseguentemente soggetti alle relative disposizioni.
6. Fino all'entrata in vigore dei piani o progetti di cui al **comma 3**, nelle zone e negli elementi compresi nella **categoria a) del precedente comma 1**, oltre alle attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività ad opera degli Enti e degli istituti scientifici autorizzati e ferme comunque restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza archeologica, sono ammessi solamente:
 - a. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore del presente regolamento, ovvero in conformità agli atti del **P.T.P.R.** e fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a **50 cm** deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica;
 - b. gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che, ove e fino a quando gli strumenti di pianificazione comunali non abbiano definito gli interventi ammissibili sulle singole unità edilizie esistenti in conformità all'**art. 36 e al comma 12 dell'art. 40 della L.R. 47/1978**, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
7. Fatta salva ogni ulteriore disposizione dei piani o progetti di cui al **comma 3**, nelle zone e negli elementi appartenenti alla categoria di cui alla **lettera b) del comma 1**, possono essere attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti secondo le prescrizioni e sotto la direzione della competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.
8. Relativamente alle zone ed agli elementi di cui al **comma 5**, le pubbliche autorità competenti sono tenute ad adeguare, entro **3 mesi** dall'entrata in vigore del presente regolamento, i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti direttive:
 - a. l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, nonché le strade poderali ed interpoderali, piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, e infine per l'espletamento per le funzioni di vigilanza; di spegnimento di incendi e in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
 - b. il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
 - c. le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

CAPO III - VINCOLI

Art. 9.1 - Beni culturali vincolati, testimoniali e ope legis

1. Le disposizioni di cui al **presente articolo** sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico - architettonico/testimoniale, vincolati ai sensi dell'**art. 13 del D.Lgs. 490/1999 e del D.Lgs. 42/2004**. Tali aree sono individuate nelle tavole di **PSC** con apposita simbologia.
2. Per gli immobili e le aree sottoposte a vincolo, sono fatte salve le competenze del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di cui al **D.Lgs. 42/2004 s.m.i.**, secondo quanto stabilito dal **D.P.R. 233/2007**;

3. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici di interesse storico-architettonico devono essere improntati al criterio del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con i vincoli dati dalla struttura edilizia. Gli interventi sugli immobili tutelati dal **D.Lgs. 42/2004** sono autorizzati mediante le procedure previste dal decreto stesso.
4. Dovranno essere inoltre valorizzati gli elementi qualificanti dal punto di vista culturale-storico-ambientale, con il recupero non solo degli edifici culturali, ma anche di quelli testimoniali, salvaguardandone gli elementi costitutivi dell'identità locale legati alla costruzione del paesaggio agrario storico e degli impianti architettonici di maggior pregio.

Art. 9.2 - Alberi monumentali

1. L'**articolo 6 della L.R. 2/1977** modificato poi dall'**art. 39 della L.R. 2/4/1988 n.11** ha stabilito che "possono essere soggetti a particolare tutela esemplari arborei singoli od in gruppi, in bosco od in filari, di notevole pregio scientifico e monumentale". dopo l'emanazione di tale legge sono stati avviati una serie di censimenti che hanno posto a tutela numerosi esemplari arborei in tutto il territorio regionale.
2. Nel Comune di Villanova esiste un solo esemplare censito, posto sotto tutela con il **D.R. 677/1989**; si tratta di un Olmo campestre, individuato da tavole di **PSC**, a cui dovrà essere applicata una distanza di rispetto di **5 metri**.

Art. 9.3 - Limitazioni delle attività di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali.

1. Valgono le prescrizioni delle norme del **PSC Titolo III Capo I artt. 8.3 8.4 8.5**.

Art. 9.4 - Vincolo idrogeologico e forestale.

1. Valgono le prescrizioni delle norme del **PSC Titolo III Capo I art. 8.2**.

Art. 9.5 - Fasce di tutela fluviale.

1. Valgono le prescrizioni delle norme del **PSC Titolo III Capo II art. 9.2**.

TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 10.1 - Articolazione del territorio in ambiti

1. Il territorio urbano è articolato in ambiti così come definiti nelle norme del **PSC** al **Titolo I Capo III art. 3.1.5**

Art. 10.2 - Ambiti di conservazione del centro storico

Art. 10.2.1 – Definizione

1. Edifici o parti di territorio interessati da agglomerati urbanistico - edilizi costituenti il tessuto edilizio di antica formazione all'interno dei centri abitati, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da edifici e complessi di carattere storico, artistico, ambientale e documentario isolati nel territorio agricolo.
2. Nelle tavole del **PSC (PSC4 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA)** sono individuati sull'intero territorio comunale, **ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/1978 e s. m. e i.**, le zone culturali - ambientali come segue:
 - a. centro storico, secondo la delimitazione definita dal **PSC**, relativa al centro abitato di Soarza. Le caratteristiche relative sono state rilevate nelle schede di analisi e la disciplina d'uso e di intervento è definita nella tav. **PSC4 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA**, nonché dai **successivi articoli**;
 - b. Ab) edifici e complessi di carattere storico artistico, ambientale e documentario. Le caratteristiche relative sono state rilevate nelle schede di analisi e la disciplina d'uso e di intervento è definita nella tav. **PSC4 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA**, nonché dai **successivi articoli**.

Art. 10.2.2 - Destinazioni d'uso previste

1. Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:
 - a. residenza;
 - b. garages, rimesse e servizi accessori.
2. Ai fini dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane sono pure ammesse le destinazioni d'uso di cui alle seguenti categorie:
 - a. funzioni commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a **150 mq.**; esercizi pubblici previsti dalla **T.U.L.P.S. 18/06/31, n° 733 e s.m.i.**; attività artigianali con massimo di cinque addetti, con esclusione di quelle insalubri di 1° classe di cui al **R.D. 27/08/34, n° 1265** e di quelle che per emissione di gas o altre esalazioni, vapori, fumo, scoli di acqua, rifiuti solidi o liquidi, rumori, possono essere cagione di molestia alle persone e/o inquinanti;
 - b. funzioni di servizio ad integrazione di quelli previsti dalle dotazioni territoriali ivi comprese le attività culturali, religiose, ricreative, sanitarie e assistenziali pubbliche e private, sportive, studi professionali in misura non superiore al **30%** della superficie utile dell'immobile;
 - c. funzioni alberghiere;
 - d. funzioni agricole di tipo aziendale ed extra - aziendale, solo nel caso in cui siano compatibili con la residenza ed esistenti alla data di adozione del **RUE**.

Art. 10.2.3 - Interventi ammessi

1. Categorie di intervento:
 - A1 - Restauro scientifico (**art. 5.3** dell' All. A alle presenti norme);
 - A2A - Restauro e risanamento conservativo di tipo A (**art. 5.4.1** dell' All. A alle presenti norme);
 - A2B - Restauro e risanamento conservativo di tipo B (**art. 5.4.2** dell' All. A alle presenti norme);
 - A2C - Ripristino tipologico (**art. 5.5** dell' All. A alle presenti norme);
 - A2E - Recupero e risanamento delle aree libere (**art. 5.13** dell' All. A alle presenti norme);
 - A3A – Ristrutturazione edilizia (**art. 5.6** dell' All. A alle presenti norme);
 - A3B - Ripristino edilizio (**art. 5.5** dell' All. A alle presenti norme);
2. Nelle zone di cui al precedente **art. 10.2.1** sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per ogni unità edilizia o singole unità immobiliari. Questi interventi non sono ammessi per le unità edilizie o particelle soggette al tipo di intervento di demolizione, come pure non è ammessa la manutenzione straordinaria per gli immobili vincolati ai sensi della **D. Lgs. 42/2004**, soggetti al tipo di intervento restauro scientifico. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni delle specifiche categorie di intervento assegnate e dovranno comunque essere tali da perseguire il recupero e la valorizzazione degli aspetti architettonici, tipologici e ambientali degli edifici interessati.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avvenire nel rispetto dei peculiari caratteri ambientali delle aree di vecchia formazione, anche attraverso la critica riproposizione degli elementi tipologici e dei materiali costruttivi tradizionali. I nuovi interventi dovranno contribuire al processo di riordino del tessuto edilizio - urbanistico e delle aree libere attraverso l'inserimento di configurazioni edilizie coerenti con i caratteri tipo-morfologici degli isolati.
4. La disciplina particolareggiata per il centro storico è articolata per unità minime di intervento e unità edilizie.
5. Le unità minime di intervento, in ragione della loro complessità tipologica, comprendono una o più unità edilizie. Ogni unità edilizia può comprendere una o più unità immobiliare, è individuata attraverso la classificazione tipologica ed è attuata secondo le categorie di intervento di cui al precedente **comma 1**.
6. Per le unità minime di intervento individuate è prescritta la presentazione di un **PU**, a cui di norma farà riferimento un unico **PdC**. Con l'approvazione del **PU** può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifico permesso.
7. Modifiche al perimetro alle unità minime di intervento possono essere consentite previo parere preventivo dell'Ufficio Tecnico comunale e della **CQ**, solo per adeguamenti ai reali limiti della proprietà immobiliare e sempre nel rispetto dell'unitarietà del tipo edilizio oggetto dell'intervento.
8. Gli interventi di cui al **comma 1** possono essere realizzati con **PdC** riferito a parte dell'unità minima di intervento come individuata dagli elaborati della disciplina particolareggiata, qualora l'unità minima di intervento sia costituita da più unità immobiliari appartenenti a proprietà diverse e non ugualmente interessate al recupero. In tali casi l'intervento parziale non deve compromettere il corretto recupero dell'unità minima pur se realizzata in tempi e con operatori diversi e le parti escluse non devono essere indispensabili al funzionamento dell'immobile. La richiesta di **PdC** dovrà essere corredata di tutti gli elementi necessari alla completa valutazione degli interventi in relazione all'intera unità minima di intervento.
9. Come disposto dal **comma 3 dell'art. A-7 dell'allegato alla L. R. 20/2000** non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi.

Art. 10.2.4 - Definizione dei parametri urbanistici

1. Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per i parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo **art.15.5**.
2. Non costituisce superficie utile (**SU**) la costruzione di volumi per impianti tecnologici e garage a servizio di edifici esistenti, in misura non superiore a quella stabilita nella tabella di cui al successivo **art. 15.5**.

Art. 10.2.5 - Prescrizioni particolari

1. Gli interventi su edifici esistenti devono essere attuati con sistemi costruttivi adeguati al carattere degli edifici stessi nel rispetto delle forme e dei materiali tradizionali.
2. Le coperture devono essere a falde tradizionali in coppi o in cotto, nelle stesse è consentito praticare aperture purché queste non comportino sostanziali alterazioni tipologiche della copertura.
3. I serramenti esterni e i rivestimenti devono essere mantenuti nelle forme, caratteristiche e materiali tradizionali, coerenti con i caratteri architettonici-tipologici e ambientali delle unità edilizie. Dove sono stati modificati devono essere ripristinati.
4. Le tinteggiature devono essere in armonia con l'ambiente circostante e dovranno essere scelte tra quelle indicate nell'abaco predisposto dall'Amministrazione e su parere favorevole della **CQ**.
5. Le aperture delle fronti che prospettano su spazi pubblici debbono essere mantenute nelle loro caratteristiche tipo-morfologiche originarie. Dove sono state modificate devono essere ripristinate. Per le aperture utilizzate a fini commerciali (vetrine esistenti) in contrasto con i caratteri tipo-morfologici dell'edificio, il ripristino potrà avvenire una volta dismessa l'attività.
6. Gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene ecc. dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e materiali originari.
7. E' ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio esclusivo degli edifici esistenti attraverso il prioritario riuso dei corpi accessori esistenti.
8. E' consentita l'utilizzazione del sottotetto a fini abitativi purché siano rispettate le caratteristiche minime di aerazione, illuminazione e di altezza prescritte **dell'Allegato B "Requisiti Cogenti e Volontari"**.
9. Le recinzioni esistenti in muratura vanno ripristinate e mantenute nel loro assetto originale. Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate, su parere favorevole della **CQ**, con altezze e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e ambientali degli edifici di cui costituiscono pertinenza e di quelli circostanti.
10. È vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
11. Sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
12. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Art. 10.2.6 - Disciplina particolareggiata cui sottoporre gli interventi nei centri storici

1. il **PSC** nella tav. **PSC4 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA** individua gli elementi di cui al **Titolo V art. 20.1** delle norme del **PSC**:
2. Negli edifici ricadenti all'interno dei centri storici, compatibilmente con l'impianto tipologico degli edifici, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al **precedente art. 10.2.2**.
3. Fatte salve le disposizioni contenute nel **RUE**, per gli edifici esistenti la variazione delle destinazioni d'uso ammesse, indicate dal comma precedente, non deve comportare significative alterazioni dell'impianto tipologico originario.
4. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento, ma con destinazioni d'uso difformi da quelle indicate, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo.
5. Per gli interventi edilizi diretti, fatte salve le disposizioni contenute nel **RUE**, si applicano i seguenti parametri:

SM = SF;

superficie complessiva massima = esistente

Distanze a norma dell'art. 2.4.13 e 2.4.14 dell'Allegato A "Definizioni e parametri urbanistici".

6. Nelle zone di recupero individuate nel **PSC** subordinate alla formazione dei piani di recupero attuati attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica l'edificazione é consentita nel rispetto dei seguenti indici:

I.T. = 1,50 mc/mq

U.T. = 0,50 mq/mq

H.M. = 9,00 mt

Distanze a norma dell'art. 2.4.13 e 2.4.14 dell'Allegato A "Definizioni e parametri urbanistici".

7. Per gli interventi sottoposti a Piano attuativo preventivo, fatte salve le disposizioni contenute nel **POC**, si applicano i seguenti parametri:

SM = superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo;

superficie complessiva massima = esistente;

Distanze a norma dell'art. 2.15 e 2.16 dell'Allegato A "Definizioni e parametri urbanistici".

Art. 10.3 - Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale

1. Fatto salvo quanto previsto dal **Titolo V art. 20.2** delle norme del **PSC** si definiscono come ambiti urbani consolidati le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione, le singole emergenze che necessitino di recupero o riqualificazione sono individuate nelle tavole di **RUE**, dove sono indicate le modalità dei relativi interventi.
2. Tali ambiti, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto sono suddivisi in:
 - a. Ambiti totalmente edificati (**Art. 10.3.1**)
 - b. Ambiti edificati di uso agricolo nel territorio urbanizzato (**Art. 10.3.2**)
 - c. Ambiti residenziali convenzionati in corso di completamento (**Art. 10.3.3**)

NEI SUCCESSIVI ARTICOLI VIENE DEFINITA:

- a. la normativa di dettaglio per i parametri edilizi ed igienici non contenuti nel **PSC**;
 - b. le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni e dei manufatti in genere;
 - c. le modalità di intervento per la trasformazione degli edifici esistenti, qualora non sottoposti ad altre specifiche normative.
 - d. Le destinazioni d'uso per gli edifici esistenti o di nuova costruzione sono quelle previste al **Titolo V art. 20.2** delle norme del **PSC**;
 - e. In tutti i casi la superficie utile destinata alla residenza e alla residenza collettiva deve essere superiore al **60%** di quella massima ammissibile.
3. Per questi edifici, e per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento, ma con destinazioni d'uso difformi da quelle indicate, fino al completo adeguamento alle disposizioni contenute nel **PSC** e nel **RUE**, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo.
 4. In caso di trasformazioni edilizie, è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli indicati, previa formazione di Piano Attuativo preventivo, esteso all'intero lotto di pertinenza.

5. È escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento acustico, idrico e atmosferico o che risultino in contrasto con il carattere residenziale del contesto urbano. Non è consentita l'installazione di apparecchiature, strutture e impianti tecnologici non direttamente connessi al funzionamento delle unità abitative.

Art. 10.3.1 - Ambiti totalmente edificati

1. Tale ambito comprende le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate ove è ammessa la trasformazione del territorio fino alla completa saturazione dell'indice assegnato.
2. Per gli ambiti saturi, ovvero dove si è raggiunta la saturazione dell'indice ammesso è consentita la realizzazione di un **ampliamento una tantum** della **SU** esistente fino ad un limite massimo di **30 mq**; tale incremento è previsto per il miglioramento dell'abitabilità delle singole unità immobiliari o per la creazione di servizi. L'ampliamento dovrà essere realizzato di norma in aderenza all'edificio esistente e fatti salvi i diritti di terzi. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione la **SU** complessiva edificabile è pari alla superficie complessiva esistente.
3. Sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:
 - a. residenza;
 - b. garages, rimesse e servizi accessori.
4. Ai fini dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane sono pure ammesse le destinazioni d'uso di cui alle seguenti categorie:
 - a. funzioni commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a **150 mq**;
 - b. esercizi pubblici previsti dalla **T.U.L.P.S. 18/06/31, n. 733 e s.m.i.**;
 - c. attività artigianali con massimo di **5** addetti, con esclusione di quelle insalubri di **I classe** di cui al **D.M. 05/09/1994** e di quelle che per emissione di gas o altre esalazioni, vapori, fumo, scoli di acqua, rifiuti solidi o liquidi, rumori, possono essere cagione di molestia alle persone e/o inquinanti;
 - d. funzioni agricole di tipo aziendale ed extra - aziendale, solo nel caso in cui siano compatibili con la residenza ed esistenti alla data di adozione del **PSC**.
 - e. funzioni di servizio ad integrazione delle dotazioni territoriali ivi comprese le attività culturali, religiose, ricreative, sanitarie e assistenziali pubbliche e private, sportive, studi professionali.
5. Sono consentiti i seguenti interventi:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. manutenzione straordinaria;
 - c. ristrutturazione edilizia;
 - d. demolizione con o senza ricostruzione (anche con diversa sagoma e forma) : in caso di ricostruzione non si può superare la **SU** esistente;
 - e. nuova edificazione di cui sopraelevazioni limitatamente ai casi di adeguamento delle altezze minime dei locali prescritte dal **Tomo II del RUE parte edilizia**, senza obbligo di rispettare le distanze di cui agli **artt. 2.4.11 e 2.4.14 dell'Allegato A "Definizioni e parametri urbanistici"**;
 - f. costruzione di opere e locali esclusi dal computo della **SU** di cui all'**art. 2.4.3.2 dell'Allegato A "Definizioni e parametri urbanistici"**;
 - g. variazione della destinazione d'uso.

6. L'attuazione delle aree avviene per intervento edilizio diretto ed è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

I.F. = 1,80 mc/mq

U.F. = 0,60 mq/mq

R.C. = 0,40 mq/mq

H.M. = 9,00 mt

Distanze a norma dell'art. 2.15 e 2.16 dell'Allegato A "Definizioni e parametri urbanistici".

Verde Privato = 3 mq/100 mc

7. Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo **art.15.5 comma 5**.
8. Nel caso di lotti con capacità edificatoria superiore a **1.500,00** mc si dovrà prevedere la cessione minima di parcheggi pari a **41,70** mq, alla quale andrà aggiunta la quota di parcheggi relativa agli abitanti teorici corrispondenti alla volumetria effettivamente costruita oltre i **1.500,00** mc.
9. Qualora le superfici da cedere siano inferiori a **41,70** mq l'Amministrazione Comunale può autorizzare la cessione delle aree al di fuori del perimetro dell'intervento, purché le aree da cedere, con destinazione a parcheggio pubblico, siano state preventivamente individuate dall'Amministrazione Comunale, mediante apposita delibera nella quale sia previsto anche il costo complessivo dell'intervento a mq, costituito dal costo di acquisizione a mq di superficie interessata e dal costo delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico. Le nuove aree destinate a parcheggio, salvo diversa disposizione del Consiglio Comunale, dovranno preferibilmente localizzarsi all'interno del tessuto urbano e comunque localizzate nelle zone limitrofe al comparto interessato dall'intervento, purché funzionalmente correlate.
10. Nel caso di lotti con capacità edificatoria superiore a **1.500,00** mc l'intervento è soggetto a presentazione di **PU** come prescritto nel precedente **art. 5.1** del presente regolamento. I nuovi edifici dovranno integrarsi stilisticamente e formalmente con gli edifici circostanti. In particolare dovranno essere evitati elementi architettonici e materiali incongrui al linguaggio architettonico locale
11. Non costituisce **SU** la costruzione di volumi per impianti tecnologici e garage a servizio di edifici esistenti, in misura non superiore a quella stabilita nella tabella di cui al successivo **art.15.5 comma 5**.
12. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione fatta salva la verifica del bilancio dei servizi, come previsto da **art. 6.2**.

Art. 10.3.2 - Ambiti edificati di uso agricolo nel territorio urbanizzato

1. Per gli insediamenti di carattere agricolo interclusi nel perimetro del territorio urbanizzato il **RUE** favorisce il riuso del patrimonio edilizio ai fini residenziali.
2. Sono destinati all'incentivazione alla riconversione del tessuto esistente, prevalentemente di edilizia di tipo agricolo, in edilizia residenziale urbana e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:
- a. residenza;
 - b. garages, rimesse e servizi accessori.
3. Ai fini dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane sono pure ammesse le destinazioni d'uso di cui alle seguenti categorie:
- a. funzioni commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a **150** mq;
 - a. esercizi pubblici previsti dalla **T.U.L.P.S. 18/06/1931, n. 733 e s. m.**;
 - b. attività artigianali con massimo di **5** addetti, con esclusione di quelle insalubri di 1° classe di cui al **R.D. 27/08/1934, n. 1265** e di quelle che per emissione di gas o altre esalazioni, vapori, fumo, scoli di acqua, rifiuti solidi o liquidi, rumori, possono essere cagione di molestia alle persone e/o inquinanti;

- c. funzioni di servizio ad integrazione di quelli previsti dalle dotazioni territoriali ivi comprese le attività culturali, religiose, ricreative, sanitarie e assistenziali pubbliche e private, sportive, studi professionali;
 - d. funzioni alberghiere;
 - e. funzioni agricole di tipo aziendale ed extra - aziendale, solo nel caso in cui siano compatibili con la residenza ed esistenti alla data di adozione del **PSC**.
4. L'attuazione delle aree avviene per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:
- a. manutenzione ordinaria;
 - a. manutenzione straordinaria;
 - b. ristrutturazione edilizia;
 - c. nuova edificazione limitatamente agli ampliamenti ed alle sopraelevazioni, nel rispetto degli indici definiti all' **art. 10.3.1 comma 6**;
 - d. demolizione con o senza ricostruzione;
 - e. variazioni della destinazione d'uso tra quelle ammesse.
5. Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate da successivo **art.15.5 comma 5**.
6. Nei casi di demolizione con ricostruzione è ammesso l'utilizzo, ai fini residenziali, delle **SA** esistenti nella misura del **50%**, in ogni caso nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al precedente **art. 10.3.1 comma 6** e dei **commi 3 e 4** del presente articolo.
7. Gli interventi definiti ai precedenti commi sono autorizzati previo il pagamento dei relativi oneri.
8. L'ampliamento dovrà essere contiguo all'edificio esistente .E' sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario e tecnologico. Particolare attenzione si dovrà porre ai materiali e alle tecniche costruttive che dovranno ispirarsi alla tradizione locale.
9. Devono essere sviluppate politiche di mantenimento, salvaguardia e, dove possibile, di incremento delle attività compatibili con la residenza: servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio di vicinato, piccoli uffici, piccolo artigianato dei servizi, strutture associative e ricreative.
10. L'intervento è soggetto a presentazione di **PU** come prescritto nel precedente **art. 5.1** del presente regolamento, Gli eventuali ampliamenti dovranno integrarsi stilisticamente e formalmente con gli edifici circostanti. In particolare dovranno essere evitati elementi architettonici e materiali incongrui al linguaggio architettonico locale
11. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione fatta salva la verifica del bilancio dei servizi, come previsto da **art. 6.2**.
12. E' comunque ammesso il mantenimento degli usi agricoli in atto come previsto per gli insediamenti definiti agricoli, in tal caso valgono le disposizioni contenute al **CAPO V TERRITORIO RURALE** del presente regolamento .

Art. 10.3.3 - Ambiti residenziali convenzionati in corso di completamento

1. Tali Ambiti comprendono sia le aree oggetto di "Piani particolareggiati di iniziativa privata" approvati dal Consiglio Comunale prima della data di adozione del **RUE** e per i quali non è ancora decorso il periodo di validità sia le aree oggetto di piani particolareggiati per i quali è decorso il periodo di validità.
2. Nelle zone oggetto di Piani particolareggiati di iniziativa privata, l'intervento è subordinato al rispetto degli indici planovolumetrici e delle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato e nell'allegata convenzione. Nelle aree all'interno di piani particolareggiati per i quali è decorso il periodo di validità, dopo l'adozione del **RUE**, l'intervento edificatorio è subordinato al rispetto degli indici planovolumetrici, delle distanze e delle prescrizioni tipologiche previste nel piano originario fino all'esaurimento delle volumetrie edificabili.

CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

Art. 11.1 - Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva

1. Tale ambito comprende le aree a prevalente destinazione produttiva già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.
2. È ammessa la realizzazione di un **ampliamento una tantum** della **SU** esistente fino ad un limite massimo di **30** mq; tale incremento è previsto per il miglioramento dell'abitabilità delle singole unità immobiliari o per la creazione di servizi. L'ampliamento dovrà essere realizzato di norma in aderenza all'edificio esistente, non per sopraelevazione e fatti salvi i diritti di terzi. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione la **SU** complessiva edificabile è pari alla superficie complessiva esistente.
3. Fuori dai casi di cui al **comma 1** è permessa la nuova edificazione fino al raggiungimento della saturazione della **S.U.** a disposizione nel rispetto degli indici di cui al successivo **art. 11.2 comma 3**.
4. Sono destinate alla costruzione di strutture permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:
 - a. attività artigianali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
 - b. attività artigianali e industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti;
 - c. attività annonarie, magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto, attività commerciali all'ingrosso,
 - d. attività commerciali al dettaglio relative alle **tabelle merceologiche XII-XIII-XIV della L. 426/1971** limitatamente ai tipi ed alle gamme merceologiche di beni strumentali rivolti all'impresa, concessionarie veicoli, autoricambi, officine.
5. Ai fini dell'integrazione delle funzioni produttive, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, è consentita:
 - a. l'edificazione di **1 o 2** alloggi per ogni lotto su cui insistono uno o più unità produttive, nella misura massima complessiva di **300** mq di **SU** esclusivamente per la proprietà e/o per il personale addetto alla sorveglianza;
 - b. la realizzazione di uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.
 - c. la realizzazione di spazi per servizi direzionali e amministrativi e per la commercializzazione dei beni prodotti in loco purché di stretta pertinenza alle attività produttive insediate e tali da utilizzare al massimo il **30%** della superficie complessiva massima autorizzabile.
6. L'attuazione delle aree avviene per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. manutenzione straordinaria;
 - c. ristrutturazione edilizia.
 - d. nuova edificazione
 - e. demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, nel rispetto degli indici di cui al successivo **art. 11.2 comma 3**.
7. Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo **art.15.5 comma 5**.
8. La superficie destinata alla residenza deve rispettare le seguenti condizioni:
 - a. non può essere superiore a quella destinata all'attività produttiva;
 - b. non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva principale. A tale fine i richiedenti sono tenuti alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo debitamente trascritto nei registri immobiliare a cura e spese del richiedente stesso.
9. All'interno dei presenti ambiti è consentito l'insediamento delle attività produttive insalubri di **I e II classe** così come definite dal **D.M. 05/09/1994**, a condizione che vengano realizzati i provvedimenti prescritti

dalle norme vigenti per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, acustico e del suolo, a tutela della salute e dell'ambiente pubblico. In sede di rilascio di titolo abilitativi, l'ente competente può, qualora lo ritenga necessario, subordinarlo a specifiche cautele e prescrizioni. In particolare, le attività insalubri di **I classe** sono consentite nei presenti ambiti a condizione che siano ubicate all'esterno del centro abitato e non adiacenti ad ambiti destinati anche parzialmente alla residenza.

10. Per le industrie insalubri di **I classe** che alla data di adozione del presente **PSC** risultino già insediate all'interno del perimetro del centro abitato e in ambiti industriali e artigianali consolidati sono consentiti aumenti di superficie complessiva e variazione di destinazione d'uso purché gli interventi si caratterizzino come una riqualificazione dell'area e un miglioramento del loro inserimento ambientale, nonché garantiscano la realizzazione di adeguate opere di mitigazione; sono comunque consentiti interventi di manutenzione finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione degli impatti.
11. All'interno dei presenti ambiti non possono essere insediate le attività ad alto rischio di incidente rilevante di cui al **DPR 175/1988**.

Art. 11.2 - Pareri preventivi

1. Le attività civili, artigianali e/o industriali, gli impianti e i depositi soggetti ai controlli di Prevenzione Incendi, ai sensi del **DM 16/02/1982** del Ministero dell'Interno, dovranno essere sottoposte al parere preventivo di conformità Comando dei Vigili del Fuoco, ai sensi **dell'art.2 del DPR n.37 del 12/01/1998**.
2. Per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (a Villanova è presente la Keropetrol S.p.A.), individuati dalle tavole di **PSC**, ai sensi del **D. Lgs 334 del 17/08/1999** con le modifiche di cui al **D. Lgs n. 238 del 21/09/2005**, la pianificazione urbanistica e territoriale deve essere definita nel rispetto del **Decreto del Ministero dei lavori Pubblici n. 151 del 09/05/2001**
3. Il **RUE** deve comprendere uno specifico elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (**RIR**) di cui all'**art.4 del D.M. 9/05/2001**, con il quale provvede a regolamentare gli usi e le trasformazioni ammissibili all'interno delle aree di danno, tenendo conto del tipo di rischio e della pianificazione di emergenza esterna. Fino all'approvazione del suddetto elaborato tecnico **RIR**, il territorio interessato dall'area di danno è soggetto ai vincoli di destinazione definiti dalla **tabella 3b del DM 9/05/2001**, secondo quanto disposto dal medesimo **DM e dall'art. 13 della L.R. 26/2003**.

CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE TERZIARIE-DIREZIONALI

Art. 12.1 - Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione commerciale

1. Tale ambito comprende le aree a prevalente destinazione commerciale già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.
2. Sono destinate alla costruzione di strutture permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:
 - a. attività commerciali all'ingrosso;
 - b. attività di servizio pubbliche e private;
 - c. artigianato di servizio,
 - d. attività commerciali al dettaglio relative alle **tabelle merceologiche XII-XIII-XIV della L. 426/1971** limitatamente ai tipi ed alle gamme merceologiche di beni strumentali rivolti all'impresa, concessionarie veicoli, autoricambi, officine.
3. L'attuazione delle aree avviene per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. manutenzione straordinaria;
 - c. ristrutturazione edilizia.
 - d. demolizione con o senza ricostruzione: in caso di ricostruzione e di nuova edificazione è possibile un ampliamento una tantum pari al **20%** della **SU** esistente.
4. Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo **art.15.5 comma 5**.

Art. 12.2 - Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione ricettiva

1. Tale ambito comprende le aree a prevalente destinazione ricettiva già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.
2. Sono destinate alla costruzione di strutture permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:
 - a. funzioni alberghiere o comunque per il soggiorno temporaneo;
 - b. esercizi pubblici previsti dal **T.U.L.P.S. 18/06/1931, n. 733 e s. m.**
3. Ai fini dell'integrazione delle funzioni ricettive, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, è consentita:
 - a. l'edificazione di **1** alloggio per il proprietario e/o il gestore della proprietà;
 - b. attività ricreative e sportive.
4. L'attuazione delle aree avviene per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. manutenzione straordinaria;
 - c. ristrutturazione edilizia.
 - d. demolizione con o senza ricostruzione: in caso di ricostruzione e di nuova edificazione è possibile un ampliamento una tantum pari al **20%** della **SU** esistente.
5. Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo **art.15.5 comma 5**.
6. Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto delle dotazioni territoriali previsti dalla **L.R. 20/2000** e dal presente **RUE**

CAPO IV – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 13.1 - Ambiti di nuovi insediamenti residenziali

1. Tale ambito comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, individuati nelle tavole del **PSC** e nelle relative schede d'Ambito, sono soggetti alla disciplina delle Norme del **PSC** e attuati tramite **PUA**, previo inserimento nel **POC**.
2. Prima dell'inserimento nel **POC** sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro scientifico e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza aumento del carico urbanistico, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

Art. 13.2 - Ambiti di nuovi insediamenti produttivi

1. Tale ambito comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, individuati nelle tavole del **PSC** e nelle relative schede d'Ambito, sono soggetti alla disciplina delle Norme del **PSC** e attuati tramite **PUA**, previo inserimento nel **POC**.
2. Prima dell'inserimento nel **POC** sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro scientifico e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza aumento del carico urbanistico, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

Art. 13.2.1 - Corridoio ecologico e sistemi di mitigazione ambientale e visiva per il comparto produttivo

1. Valgono le prescrizioni di cui al **Titolo VII Capo I art. 22.7 comma 4** delle **N.d.A.** del **PSC** relativo alle fasce di ambientazione connesse alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità.

Art. 13.3 - Ambiti di nuovi insediamenti commerciali

1. Tale ambito comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti commerciali, individuati nelle tavole del **PSC** e nelle relative schede d'Ambito, sono soggetti alla disciplina delle Norme del **PSC** e attuati tramite **PUA**, previo inserimento nel **POC**.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un **PUA** gli interventi si attuano nel rispetto del **PUA** vigente; sono ammesse varianti al **PUA** che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal **PUA** stesso.
3. Prima dell'inserimento nel **POC** sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro scientifico e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza aumento del carico urbanistico, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

Art. 13.4 - Ambiti per nuova viabilità e relative fasce di ambientazione

1. Tale ambito fa riferimento a quella porzione di territorio destinato alla realizzazione della nuova viabilità a nord del capoluogo, necessaria sia alla diminuzione dei passaggi veicolari in centro paese che alla eliminazione di due passaggi a livello, uno all'ingresso del capoluogo e il secondo in prossimità della frazione di Cignano.
2. Valgono le prescrizioni di cui al **Titolo VII Capo I art. 22.7 comma 4** delle **N.d.A.** del **PSC**.

CAPO V – TERRITORIO RURALE

Art. 14.1 - Ambiti agricoli - Norme generali

Art. 14.1.1 - Definizione

1. Gli ambiti agricoli sono destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura intese non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia e tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico naturale e degli aspetti economico-sociali dei lavoratori impiegati nell'agricoltura.
2. Come definito dalle norme del **PSC** gli obiettivi generali perseguibili nel mantenimento di ambiti e funzioni agricolo - rurale sono:
 - a. promuovere uno sviluppo di agricoltura sostenibile, multifunzionale;
 - b. preservare i suoli ad alta vocazione agricola, consentendo il loro consumo soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
 - c. promuovere la permanenza delle attività agricole ed il mantenimento di una comunità rurale vitale, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
 - d. mantenere e sviluppare le funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura;
 - e. promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali ed ambientali;
 - f. promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale;
 - g. valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri urbani.

Art. 14.1.2 - Computo delle superfici

1. Nel caso parte dei terreni costituenti l'unità aziendale, intesa come azienda soggetta a gestione tecnico-economica unitaria, ricada in un Comune limitrofo, questa potrà essere computata purché ricorrano le seguenti condizioni:
 - a. che sia classificata "agricola" dallo strumento urbanistico di detto Comune;
 - b. che la maggior quota della superficie aziendale (oltre il **50%** o il centro aziendale ricada nel territorio di questo Comune: in questo caso il richiedente la concessione dovrà preventivamente notificare all'Amministrazione Comunale dell'altro Comune interessato la rinuncia al computo di tali aree ai fini di dimensionamento urbanistico con atto da trasciversi alla Conservatoria Immobiliare);
 - c. che il richiedente produca attestazione dello **SUE** del Comune limitrofo certificante la non edificazione dei terreni censiti nell'ambito del proprio territorio.

Art. 14.1.3 - Destinazioni d'uso previste

1. Gli usi consentiti sono i seguenti:
 - Residenza agricola
 - Attrezzature aziendali
 - Attività agroalimentari e di servizio all'agricoltura
 - Allevamenti
 - Serre Fisse

- Agriturismo e turismo rurale
- Attrezzature per l'equitazione
- Attrezzature per la pesca sportiva
- Attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina

Art. 14.1.4 - Interventi ammessi

1. Gli interventi ammessi negli ambiti agricoli sono i seguenti:
 - a. recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - b. nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, nei casi previsti dal presente articolo;
 - c. sistemazione delle aree di pertinenza;
 - d. realizzazione delle opere di mitigazione ambientale;
 - e. attività di bonifica.
2. Dagli ambiti agricoli sono escluse le industrie insalubri di I e II classe contemplate dal **D.M. 05/09/1994** ad eccezione degli allevamenti animali e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli.
3. Sono escluse le attività produttive (se non connesse in maniera esplicita alla multifunzionalità dell'imprenditore agricolo), anche artigianali, sia in relazione ai possibili impatti negativi sul contesto ambientale (es. disordinati depositi di merci all'aperto), sia in quanto, se si consolidano, necessiteranno di ampliamenti, che in relazione al contesto non possono poi essere ammessi, e diventano quindi fonte di difficoltà e di contrasto.
4. Le esigenze di vani per le attività agrituristiche e per la commercializzazione dei prodotti aziendali vanno risolte nell'ambito del riutilizzo di edifici esistenti. Nelle aziende che praticano l'agriturismo va peraltro consentita e disciplinata la possibilità di dotarsi di opportunità ricettive non edilizie (piazzole attrezzate per tende e camper) e attrezzature complementari (ricoveri per cavalli, piscine, piccole attrezzature sportive).
5. Gli interventi si attuano attraverso:
 - a. **PUA**;
 - b. **PSA** di iniziativa privata di cui all'**art. 14.1.5** e **14.1.6** delle presenti norme;
 - c. **PdC** (saranno assoggettati ad atti d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso)
 - d. **DIA**
6. Spetta al Consiglio comunale, su motivata richiesta dell'interessato, determinare una diversa utilizzazione e definire le modalità di intervento, sentito il parere della **CQ**.

Art. 14.1.5 - Strumenti preventivi

1. Il **PdC** può essere rilasciato direttamente o essere subordinato a strumenti preventivi. Nel secondo caso, il permesso è rilasciato direttamente nel periodo di validità di tali strumenti.
2. Gli strumenti preventivi ai quali può essere subordinato il rilascio del permesso sono i seguenti:
 - a. Piano delle aree per insediamenti produttivi pubblici e privati;
 - b. Piani di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale (**PSA**) redatti in conformità alle disposizioni di cui all'**art. 40 della L.R. 47/1978**, proposti dai soggetti di cui agli **artt. 6 e 7 della medesima legge**, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità e la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo. I **PSA** vengono approvati dalla Amministrazione Provinciale, **ai sensi della L.R. 50/1984**. Il **PSA** va corredato dagli elementi di cui al successivo **art. 14.1.6** e **rispetto all'art. 21 della L. R. 18/1977**.

3. Il **PSA** può essere approvato indipendentemente dal conseguimento dei redditi di riferimento di cui alla citata **L.R. 18/1977**. In sede di **PSA**, nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano stesso, possono essere superati gli indici fissati dalle norme urbanistiche del **RUE** sia per le costruzioni ad uso abitativo, sia per le costruzioni rurali di servizio e sia per nuove costruzioni che per ampliamenti di costruzioni esistenti.

Art. 14.1.6 - Piani di sviluppo Aziendale

1. Gli elementi di cui deve essere corredati i **PSA** sono:
- a. Atti amministrativi:
 - Richiesta dell'interessato al Sindaco del Comune in cui ricade l'intervento;
 - Richiesta di approvazione del Sindaco al Presidente della Amministrazione Provinciale.
 - b. Atti tecnici (n. 3 copie)
 - Relazione generale che illustri sinteticamente i contenuti del Piano;
 - Elementi previsti **dall'art. 21 della L.R. 18/1977** redatti ed elaborati in conformità con le disposizioni della legge stessa (all'uopo si consiglia l'utilizzazione delle schede del "Piano di Sviluppo Aziendale" proposte dalla Regione Emilia - Romagna);
 - Elaborati descrittivi degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti:
 - individuazione planimetrica del fondo di pertinenza in scala 1:25.000;
 - mappa catastale con l'indicazione della superficie e dei confini del fondo di pertinenza, in scala 1:10.000 o 1:2.000;
 - rilievo in piante e sezioni dei fabbricati esistenti abitativi o di servizio a seconda della tipologia dello intervento proposto in scala minima 1:500 con l'indicazione delle destinazioni d'uso;
 - progetto in scala minima 1:500 dei fabbricati di cui si prevede la costruzione con l'indicazione delle destinazioni d'uso;
 - ulteriori elementi informativi previsti dalle norme di **RUE**;
 - Schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione da stipularsi tra Comune e richiedente in cui si precisi:
 - tempi di attuazione del Piano: non potrà avere durata superiore a **6** anni (salvo proroghe di cui **all'art. 22 L. R. 18/1977**);
 - previsione di decadenza del Piano nel caso di revoca da parte dell'Amministrazione Provinciale;
 - eventuali garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti (qualora richieste dal Comune interessato);
 - Titoli comprovanti la disponibilità in capo al richiedente dei terreni cui al **PSA** risulta riferito (es. certificati catastali, atti notarili, dichiarazione sostitutiva di atto notorio per terreni in uso, contratti d'affitto, ecc.).

Art. 14.1.7 - Interventi sui fabbricati in territorio rurale

1. Il censimento dell'edilizia rurale, di cui all'elaborato **QC AII.3.1 (T) - SCHEDE INSEDIAMENTI IN ZONA AGRICOLA** del Quadro Conoscitivo, suddivide il patrimonio edilizio rurale in:
- a. edifici di valore storico-testimoniale, non più destinati all'uso agricolo;

- b. edifici di valore storico-testimoniale, ancora destinati all'uso agricolo;
 - c. edifici non di valore storico-testimoniale, non più destinati all'uso agricolo;
 - d. edifici non di valore storico-testimoniale, ancora destinati all'uso agricolo.
2. Per essi valgono le riposizioni seguenti:
- a. edifici di valore storico-testimoniale, non più destinati all'uso agricolo;
 - tipologie di intervento ammesse: restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è ammessa solo nell'ipotesi in cui il richiedente dimostri, con adeguata documentazione, la compatibilità di tale intervento con le caratteristiche intrinseche del fabbricato. In ogni caso, l'intervento edilizio dovrà mantenere i caratteri tipologici testimoniali del fabbricato originario (es. materiali, tipologia costruttiva, lettura dei vuoti, ecc.);
 - funzioni ammesse: funzioni residenziali.
 - b. edifici di valore storico-testimoniale, ancora destinati all'uso agricolo;
 - tipologie di intervento ammesse: restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è ammessa solo nell'ipotesi in cui il richiedente dimostri, con adeguata documentazione, la compatibilità di tale intervento con le caratteristiche intrinseche del fabbricato. In ogni caso, l'intervento edilizio dovrà mantenere i caratteri tipologici testimoniali del fabbricato originario (es. materiali, tipologia costruttiva, lettura dei vuoti, ecc.);
 - funzioni ammesse: funzioni agricole.
 - c. edifici con originaria funzione abitativa, non di valore storico-testimoniale, non destinati all'uso agricolo;
 - tipologie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione;
 - funzioni ammesse: funzioni residenziali.
 - d. edifici non abitativi senza valore storico-testimoniale, non più destinati all'uso agricolo;
 - tipologie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria e straordinaria e/o demolizione senza ricostruzione;
 - funzioni ammesse: funzioni pertinenti all'attività principale.
 - e. edifici non di valore storico-testimoniale, ancora destinati all'uso agricolo;
 - tipologie di intervento ammesse: tutte quelle previste precedentemente;
 - funzioni ammesse: tutte quelle previste precedentemente.
3. Qualora l'intervento edilizio riguardi:
- a. un fabbricato non censito nel Quadro Conoscitivo;
 - b. o per il quale, dopo l'approvazione delle presenti norme tale fabbricato sia stato alienato dall'uso agricolo;
 - c. o per il quale, sulla base di più approfondite analisi storico-tipologiche, l'interessato ritenga che esso appartenga ad una categoria diversa rispetto a quelle sopra riportate;
- l'interessato, a corredo dell'istanza per il rilascio del titolo edilizio, dovrà produrre tutta la documentazione necessaria allo scopo di proporre l'inserimento del fabbricato in una delle precedenti 4 tipologie.
4. Il responsabile dello Sportello Unico, su vincolante parere della **CQ**, provvede alla pubblicazione all'Albo Pretorio dell'istanza pervenuta e del relativo parere della Commissione, per **15** giorni consecutivi, allo scopo di acquisire eventuali osservazioni, e quindi, attraverso specifico provvedimento dirigenziale, provvederà ad integrare il quadro conoscitivo relativo al censimento dell'edilizia rurale, con l'inserimento di tale fabbricato.

5. Si precisa che la trasformazione dei fabbricati rurali non più funzionali all'uso agricolo, potrà essere autorizzata solo nei casi in cui gli stessi risultino dotati delle infrastrutture necessarie per garantire la funzionalità dei nuovi insediamenti, o comunque venga dichiarato l'impegno da parte dei proprietari alla loro realizzazione, qualora le infrastrutture risultassero mancanti o inadeguate e a condizione che la loro dismissione, ai fini di un utilizzo per attività extra agricole, avvenga previa dimostrazione (in sede di richiesta d'intervento), mediante idonea documentazione, che accerti il non utilizzo rurale dei fabbricati in quanto già destinati ad attività extra agricole o comunque non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione del fondo agricolo.
6. Gli interventi sui fabbricati di cui al **presente articolo**, dovranno sottostare alle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a. negli edifici con strutture originarie o parte di esse in pietrame a vista, tale struttura dovrà essere ripristinata e mantenuta a vista;
 - b. l'uso dell'intonaco è prescritto per i fabbricati con caratteristiche stilistiche che ne prevedono l'impiego;
 - c. l'uso dell'intonaco è ammesso negli interventi ove la muratura in pietra risulti assente o staticamente compromessa;
 - d. non è ammesso l'impiego di rivestimenti in pietra o cotto altri materiali di rivestimento esterno con la sola eccezione di eventuali zoccolature di fabbricati intonacati, con altezza massima di **50 cm**;
 - e. le tinteggiature dei fronti intonacati dovranno rispettare i valori ambientali.
7. Qualsiasi intervento sui fabbricati di cui al **presente articolo** è subordinato alla redazione di una scheda contenente tutte le informazioni di carattere tipologico, funzionale e architettonico contenute nell'allegato **C1.4 "Il sistema insediativo dell'architettura rurale"** del **PTCP 2007**.

Art. 14.1.8 - Recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Il **RUE** disciplina inoltre gli interventi di recupero per funzioni non connesse con l'agricoltura. In particolare le nuove costruzioni residenziali non a diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli sono incompatibili con le destinazioni d'uso degli ambiti rurali. Non sono altresì ammesse le nuove costruzioni per attività di trasformazione dei prodotti agricoli le quali andranno localizzate in aree appositamente individuate dal **POC**, fatte salve le esigenze di lavorazione e/o trasformazione delle produzioni locali laddove gli imprenditori agricoli non dispongono di strutture aziendali da riutilizzare, nel rispetto delle tutele e dei vincoli individuate dal **PSC**.
2. L'autorità competente si avvale della Commissione consultiva agricola, all'uopo costituita con delibera di Consiglio comunale, per valutare la conformità degli interventi.
3. In tutti i casi in cui è consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, di cui al **comma 1**, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici abitativi nella medesima unità poderale agricola anche a seguito di frazionamento.
4. Il patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola, individuato nelle tavole di **RUE**, può essere recuperato alle seguenti condizioni e limiti:
 - a. per gli edifici con originaria funzione abitativa è possibile il recupero per uso residenziale, anche non connesso con l'esercizio di attività agricole, ed altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile;
 - b. per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti soltanto interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale e in presenza di infrastrutture adeguate;
 - c. non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a **2,50 mt**.
5. Il recupero delle corti di interesse storico-culturale costituite da più corpi di fabbrica può avvenire anche per fasi successive, purché sulla base di un preliminare progetto unitario dell'intera corte, che consideri

unitariamente l'assetto degli spazi aperti, le problematiche connesse al carico urbanistico complessivamente atteso, l'allacciamento alle reti, ecc.

6. In ogni caso, per esigenze di generale conservazione dei caratteri paesaggistici tipici della campagna, il recupero e riuso, anche tramite demolizione e ricostruzione, deve avvenire conservando e rispettando le principali caratteristiche strutturali, tipologiche e morfologiche.
7. Gli interventi di recupero dovranno privilegiare la conservazione dei porticati e delle parti aperte dei fienili, ovvero i limiti del loro parziale tamponamento purché resti leggibile la struttura e conformazione originaria.
8. Gli interventi di recupero di cui ai **precedenti commi**, in luogo del pagamento dei contributi di costruzione, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale quali:
 - a. opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
 - b. manutenzione dei drenaggi;
 - c. opere di consolidamento idrogeologico;
 - d. demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale;
 - e. opere di igienizzazione degli scarichi.
9. La richiesta di **PdC** relativo alla realizzazione di nuovi fabbricati dovrà essere corredato, oltre agli elaborati richiesti dal **RUE** vigente, anche da una relazione sulla situazione dell'azienda attestante i cicli produttivi giustificando la richiesta di nuovi fabbricati rurali, allegando inoltre l'estratto di mappa catastale con l'indicazione delle coltivazioni in atto e la descrizione dell'attività svolta nei fabbricati esistenti.
10. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, sono disciplinati dalle disposizioni di cui al **presente articolo** e dai limiti e condizioni imposti in quelli **seguenti**.

Art. 14.1.9 - Prescrizioni particolari

1. Per azienda agricola si intende quell'unità tecnico-economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o in affitto (usufrutto, enfiteusi, assegnazione di terreni di proprietà di Enti di riforma e sviluppo, consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua) e organizzata alla coltivazione per la produzione agraria e zootecnica. L'azienda agricola deve esercitare un'attività economica organizzata continua e prevalente al fine della produzione e dello scambio dei beni o servizi, operante sul mercato dei prodotti agricoli. L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta familiare o mista (lavoro familiare e salariato) solo col lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.
2. Le aziende agricole di nuova formazione potranno dotarsi di nuovi fabbricati esclusivamente tramite la redazione di un **PSA** di cui all'**art. 14.1.5**, perché sia rispettato il limite minimo di:
 - a. coltivazioni estensive = **25** ha
 - b. coltivazioni intensive = **5** ha
3. Ai fini della presente normativa, sono considerati allevamenti zootecnici di tipo aziendale e/o interaziendale:
 - a. Allevamenti per i quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - che siano inseriti con carattere di normalità e complementarietà funzionale nel ciclo produttivo di aziende agricole singole o associate, in quanto dalla stesse ricavano una quota minima pari al **50%** dell'approvvigionamento alimentare globale valutato in Unità Foraggiere;
 - b. Piccoli allevamenti:

- allevamenti industriali e speciali "minori" ad esclusione di quelli suinicoli, intendendosi tali quelli il cui ricovero risulti dimensionato entro una superficie utile di **300,00** mq e per i quali non sia richiesta la realizzazione di alcuna nuova abitazione.
4. Le nuove costruzioni previste degli allevamenti tipo **a)** e **b)** potranno essere consentite se sarà possibile lo spandimento agronomico delle deiezioni secondo le direttive tecniche regionali vigenti.
 5. Sono consentite nel territorio rurale le attività estrattive, esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (**PAE**). In tali aree le previsioni e le norme del **PAE**, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del **RUE** relative al territorio rurale. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del **PAE** e del **PIAE**.
 6. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel **PAE**.
 7. In caso di mancata attuazione delle previsioni del **PAE**, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del **PAE** e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del **RUE** relative al territorio rurale e all'Ambito di appartenenza
 8. In caso di attuazione delle previsioni del **PAE**, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del **RUE** relative al territorio rurale.
 9. Le planimetrie di **PSC** individuano sull'intero territorio comunale, ai sensi della **L.R. 20/2000**, i sub - ambiti destinati all'agricoltura come segue:
 - a. Sub - ambito a vocazione produttiva agricola;
 - b. Sub - ambito di valore naturale ed ambientale;
 - c. Sub - ambito di rilievo paesaggistico;

Art. 14.2 - Ambiti rurali consolidati a prevalente destinazione produttiva.

1. Tale ambito comprende le aree a prevalente destinazione produttiva in territorio agricolo già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.
2. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione la **SU** complessiva edificabile è pari alla superficie complessiva esistente.
3. Sono destinate alla costruzione di strutture permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:
 - a. attività artigianali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
 - b. attività artigianali e industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti;
 - c. attività annonarie, magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto, attività commerciali all'ingrosso,
4. Ai fini dell'integrazione delle funzioni produttive, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, è consentita:
 - a. la realizzazione di uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.
 - b. la realizzazione di spazi per servizi direzionali e amministrativi e per la commercializzazione dei beni prodotti in loco purché di stretta pertinenza alle attività produttive insediate e tali da utilizzare al massimo il **30%** della superficie complessiva massima autorizzabile.
5. L'attuazione delle aree avviene per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. manutenzione straordinaria;
 - c. ristrutturazione edilizia.
 - d. demolizione con o senza ricostruzione nel rispetto degli indici di cui al precedente **comma 2**
6. Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo **art.15.5 comma 5**.
7. La superficie destinata alla residenza deve rispettare le seguenti condizioni:

- a. non può essere superiore a quella destinata all'attività produttiva;
 - b. non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva principale. A tale fine i richiedenti sono tenuti alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo debitamente trascritto nei registri immobiliare a cura e spese del richiedente stesso.
8. All'interno dei presenti ambiti non è consentito l'insediamento delle attività produttive insalubri di **I e II classe** così come definite dal **D.M. 05/09/1994**.
9. All'interno dei presenti ambiti non possono essere insediate le attività ad alto rischio di incidente rilevante di cui al **DPR 175/1988**.

Art. 14.3 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Art. 14.3.1 - Definizione

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come indicato dalla **L.R. 20/2000**, rappresenta per il territorio del Comune di Villanova sull'Arda, quella parte del territorio rurale caratterizzato da ordinari vincoli di tutela ambientale particolarmente idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.
2. In tale ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.
3. In questo ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.
4. Tale ambito comprende le aree agricole indicate con apposita simbologia nelle tavole di **PSC**.

Art. 14.3.2 - Destinazioni d'uso previste

1. In tale ambito sono ammesse le destinazioni d'uso di cui:
 - a. case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli e dei loro familiari di cui alle **lettere a) e b) comma 5 dell'art. 40 della L.R. 47/1978** nonché del personale dipendente e loro familiari; è consentita anche la realizzazione di impianti sportivi scoperti ad uso privato;
 - b. fabbricati di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa quali fienili, depositi, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole; infrastrutture tecniche quali strade poderali e interpoderali, opere di difesa del suolo, interventi idraulici;
 - c. fabbricati di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa quali stalle, porcilaie, sili, essiccatoi, infrastrutture tecniche quali impianti di trattamento dei liquami, concimaie;
 - d. attrezzature connesse all'agricoltura di tipo produttivo e/o commerciale svolte in forma singola e/o associata quali impianti di trasformazione, manipolazione, conservazione, raccolta e vendita dei prodotti agricoli; impianti di magazzinaggio, serre ortofrutticole e strutture vivaistiche; nonché abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione di detti impianti;
 - e. attrezzature per attività zootecniche di tipo aziendale e interaziendale quali sili, stalle sociali, allevamenti intensivi, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività di più aziende agricole.
 - f. Impianti di trattamento dei reflui e degli scarti agricoli, impianti di bio gas.
2. Ai fini dell'integrazione delle funzioni di cui sopra, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, sono ammesse anche:

- a. strutture connesse alle attività agrituristiche;
- b. maneggi e galoppatoi;
- c. costruzioni connesse all'attività agricola finalizzate alla produzione di prodotti biologici per l'agricoltura;
- d. impianti e deposito di macchine agricole utilizzate per conto terzi.
- e. le destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione della presente **RUE**.

Art. 14.3.3 - Interventi ammessi

1. In queste aree è consentito l'intervento edilizio diretto mediante **DIA** o **PdC** per le seguenti categorie d'intervento:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. ristrutturazione edilizia;
 - c. demolizione con o senza ricostruzione;
 - d. nuova edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui l'**art. successivo**.

Art. 14.3.4 - Definizione dei parametri urbanistici

1. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti indici:

ABITAZIONI:

U.F. = 0,003 mq./mq.

H.M. = 7,50 mt.

PER GLI ALTRI EDIFICI:

U.F. = 0,02 mq./mq.

H.M. = 9,50 mt. (ad esclusione dei volumi tecnici)

Distanza = 10,00 mt. dai confini di proprietà e di zona

PER LE COSTRUZIONI RURALI DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO AZIENDALE E/O INTERAZIENDALE, GLI AMPLIAMENTI E LA RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ESISTENTI SONO CONSENTITE NEL RISPETTO DEI SEGUENTI INDICI:

stalle per bovini: U.F. = 0,02 mq/mq

stalle per equini: U.F.= 0,01 mq/mq

stalle per ovini e caprini U.F.= 0,009 mq/mq

ricoveri per allevamenti cunicoli:

stabulazione per riproduttori U.F. = 0,015 mq/mq

stabulazione per ingrasso U.F. = 0,0075 mq/mq

per gli allevamenti a ciclo chiuso U.F. = andranno applicati separatamente gli indici e la superficie utilizzata per il calcolo di un indice non può essere utilizzata per il calcolo con il secondo indice.

ricoveri per allevamenti avicoli:

stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne e pulcini	U.F. = 0,0065 mq/mq
stabulazione in batteria	U.F. = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente al n. dei piani della gabbie di allevamento,

ricovero per suini:

per suini riproduttori	U.F. = 0,015 mq/mq
per suini all'ingrasso	U.F. = 0,0060 mq/mq
per gli allevamenti a ciclo chiuso	U.F. = andranno applicati separatamente gli indici e la superficie utilizzata per il calcolo di un indice non può essere utilizzata per il calcolo con il secondo indice.

2. Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del **RUE** è consentito, oltre ai limiti edificatori previsti, per una sola volta, un ampliamento del **20%**, della superficie utile (**SU**) esistenti; tale ampliamento è consentito, sempre per una sola volta, anche per le aziende agricole che alla data di adozione del **RUE** abbiano già superato la possibilità edificatoria.
3. Indici e norme diverse possono essere previsti nei casi di cui all'**art. 40, comma 9, della L.R. 47/1978 e s. m. e i.**
4. La realizzazione di nuovi edifici a servizio o connessi all'attività agricola è ammessa, nel rispetto degli indici di cui al precedente **comma 1**, qualora sia dimostrata l'impossibilità e/o la non idoneità tecnica e funzionale al recupero delle strutture esistenti.

Art. 14.3.5 - Prescrizioni particolari

1. Per gli allevamenti suinicoli si prescrive che la tecnica di allevamento e le modalità di pulizia della porcilaia (asportazione deiezioni) dovranno contenere al massimo il consumo di acqua. E' ammessa la diluizione delle deiezioni (per pulizia, perdite abbeveratoi, ecc.) di non oltre **6 litri per 100 kg.** di peso vivo/giorno.
2. Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti – vedi **art. 2.7.10 dell'Allegato A "Definizioni e parametri urbanistici"** per la definizione di **UGB** (Unità di Grosso Bovino):
 - a. concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:
 - superficie della platea **4 mq/UGB**
 - volume del pozzetto **2 mc/UGB**
 - b. cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:
 - volume della cisterna **4 mc/UGB**
 - c. cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:
 - volume della cisterna:
 - bovini **8 mc/UGB**
 - suini **1 mc/100 kg.** peso vivo.
3. Limitatamente ai casi di riconversione o richiesta di variazione della destinazione d'uso di strutture esistenti, oppure ai casi di neoedificazioni volte alla formazione di nuovi insediamenti suinicoli e/o porcilaie, le relative distanze minime prescritte sono le seguenti:

- a. **300** mt dalle strade pubbliche, escluse le strade vicinali, interpoderali e demaniali per le quali si rimanda alla specifica normativa;
- b. **300** mt dalle abitazioni, anche dismesse, ma con originaria funzione abitativa e non al servizio dei suddetti insediamenti suinicoli.
- c. **1000** mt dalle aree comprese nel limite di territorio urbanizzato e dagli ambiti per i nuovi insediamenti, individuati nelle tavole di piano.

Il **presente comma** si applica anche nella formazione dei **PSA** redatti in conformità alla **L.R. 18/1977**, così come previsto dall'**art. 40 comma 7 della L.R. 47/1978**, dalla **L.R. 23/1980**, dalla **L. R. 6/1995 e s. m. e i.**

Nel caso di richiesta di edificazione di nuove abitazioni, di richiesta di ristrutturazione o recupero di abitazioni esistenti, successive alla realizzazione dei suddetti nuovi insediamenti suinicoli o dei loro ampliamenti, dovranno garantirsi le distanze minime prescritte dalle disposizioni di legge e/o prescritte dagli **artt. 2.4.14 dell'Allegato A "Definizioni e parametri urbanistici"**.

- 4. Gli insediamenti per attività zootecnica di carattere intensivo - industriale e quelli collegati alla normale conduzione del fondo agricolo (esistenti o di nuovo impianto) sono soggetti alle norme di cui alla **L. 319/1976 e s. m. e i.** nonché alla normativa allegata al Piano stralcio di settore del Piano territoriale per il risanamento e la tutela delle acque per il settore zootecnico approvato con atto del **Consiglio della regione Emilia Romagna n. 2409 del 08/03/1995** e alla **L.R. 50/1995 e s. m. e i.**
- 5. Fermo restando quanto prescritto dalle norme del **PSC** lo spandimento di liquami su fondi agricoli per il quale sia stato redatto specifico accordo tra allevatore e produttore agricolo dovrà avvenire nel rispetto delle leggi vigenti in materia sia per quanto riguarda le quantità e le modalità dello spandimento sia per quanto riguarda le aree dove possibile effettuare lo stesso.

Art. 14.4 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Art. 14.4.1 - Definizione

- 1. La cartografia di **RUE** individua e specifica, in coerenza al **PSC**, le aree di valore naturale ed ambientale, che comprendono le aree agricole caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
- 2. Tali zone sono inedificabili e non è consentito l'insediamento di nuove aziende agricole, si deve tendere al mantenimento e alla ricostruzione dei viali alberati, filari o gruppi di alberi e coltivazioni specializzate (frutteti).

Art. 14.4.2 - Destinazioni d'uso previste

- 1. In tale ambito sono ammesse le destinazioni d'uso di cui:
 - a. case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli e dei loro familiari di cui alle **lettere a) e b) comma 5 dell'art. 40 della L.R. 47/1978** nonché del personale dipendente e loro familiari; è consentita anche la realizzazione di impianti sportivi scoperti ad uso privato;
 - b. fabbricati di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa quali fienili, depositi, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole; infrastrutture tecniche quali strade poderali e interpoderali, opere di difesa del suolo, interventi idraulici;
- 2. Ai fini dell'integrazione delle funzioni di cui sopra, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, sono ammesse anche:
 - a. strutture connesse alle attività agrituristiche;
 - b. maneggi e galoppatoi;
 - c. costruzioni connesse all'attività agricola finalizzate alla produzione di prodotti biologici per l'agricoltura;

- d. le destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione della presente **RUE**.
3. In tale ambito non sono ammessi la realizzazione di fabbricati di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa quali stalle, porcilaie, sili, essiccatoi, infrastrutture tecniche quali impianti di trattamento dei liquami, concimaie, nonché le attrezzature per attività zootecniche di tipo aziendale e interaziendale quali sili, stalle sociali, allevamenti intensivi, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività di più aziende agricole.

Art. 14.4.3 - Interventi ammessi

1. Nella fascia di integrazione fluviale si applicano le disposizioni di cui al **Capo III delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP**, con la precisazione che, all'interno della delimitazione prevista dal **PSC** e specificata dal **RUE**, non è ammesso alcun tipo di intervento di nuova costruzione.
2. Nelle aree coperte da vegetazione boschiva, si applicano le disposizioni di cui al **Capo II delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP** e le seguenti:
 - a. sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per unità minime d'intervento, nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;
 - b. le superfici di tali aree non concorrono alla formazione della superficie minima di intervento;
 - c. le superfici di tali aree concorrono per un ventesimo al calcolo degli indici.
3. Nelle aree di tutela naturalistica, in coerenza alle disposizioni di cui all'**art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP**, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi di:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
 - c. demolizione con o senza ricostruzione;
4. Per gli edifici esistenti all'interno di tale Ambito sono ammessi di norma interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo per il mantenimento delle destinazioni d'uso, effettivamente in atto, delle superfici e delle unità immobiliari esistenti.
5. Esclusivamente nel caso di intervento che preveda la demolizione degli edifici esistenti, oppure:
 - a. Gli edifici residenziali ad utilizzazione turistico – aziendale (seconda casa) limitatamente al piano primo e superiori
 - b. La destinazione ad usi accessori degli edifici rustici e del piano terra degli edifici residenziali, è ammessa la rilocalizzazione che sarà realizzata con le ubicazioni e dimensioni che seguono:
 - Le nuove costruzioni ad uso diverso da quello agricolo potranno essere realizzate sia all'interno dei perimetri dei territori urbanizzati sia all'esterno degli stessi purché all'interno di una distanza non superiore a **50,00** mt. da tali perimetri. La relativa dimensione sarà pari a quella della superficie utile (**SU**) esistente in area golenale.
 - Gli impianti per la estrazione e lavorazione degli inerti esistenti in tali zone e regolarmente autorizzati potranno essere mantenuti ed essere oggetto di interventi di manutenzione, di rinnovo e di ogni altro intervento necessario per la messa a norma ai sensi delle disposizioni vigenti, sempreché risultino compatibili con l'equilibrio idraulico delle zone e previo parere degli organi competenti (Autorità di Bacino, **AIPO**)

Art. 14.4.4 - Definizione dei parametri urbanistici

1. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti indici:

ABITAZIONI:

U.F. = 0,002 mq./mq.

H.M. = 7,50 mt.

PER GLI ALTRI EDIFICI:

U.F. = 0,01 mq./mq.

H.M. = 9,50 mt.

Distanza = 10,00 mt. dai confini di proprietà e di zona

PER LE COSTRUZIONI RURALI DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO AZIENDALE E'VO INTERAZIENDALE, GLI AMPLIAMENTI E LA RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ESISTENTI SONO CONSENTITE NEL RISPETTO DEI SEGUENTI INDICI:

stalle per bovini: U.F. = 0,015 mq\mq

stalle per equini: U.F.= 0,006 mq\mq

stalle per ovini e caprini U.F.= 0,005 mq\mq

ricoveri per allevamenti cunicoli:

stabulazione per riproduttori U.F. = 0,005 mq\mq

stabulazione per ingrasso U.F. = 0,0055 mq\mq

per gli allevamenti a ciclo chiuso U.F. = andranno applicati separatamente gli indici e la superficie utilizzata per il calcolo di un indice non può essere utilizzata per il calcolo con il secondo indice.

ricoveri per allevamenti avicoli:

stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne e pulcini U.F. = 0,0045 mq\mq

stabulazione in batteria U.F. = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente al n. dei piani della gabbie di allevamento,

ricovero per suini:

per suini riproduttori U.F. = 0,01 mq\mq

per suini all'ingrasso U.F. = 0,004 mq\mq

per gli allevamenti a ciclo chiuso U.F. = andranno applicati separatamente gli indici e la superficie utilizzata per il calcolo di un indice non può essere utilizzata per il calcolo con il secondo indice.

2. Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del **RUE** è consentito, oltre ai limiti edificatori previsti, per una sola volta, un ampliamento del **10%**, della superficie utile (**SU**) esistente, tale

ampliamento è consentito, sempre per una sola volta, anche per le aziende agricole che alla data di adozione del **RUE** abbiano già superato la possibilità edificatoria.

3. Indici e norme diverse possono essere previsti nei casi di cui all'**art. 40, comma 9, della L.R. 47/1978 e s. m. e i.**
4. La realizzazione di nuovi edifici a servizio o connessi all'attività agricola è ammessa, nel rispetto degli indici di cui al precedente **comma 1**, qualora sia dimostrata l'impossibilità e/o la non idoneità tecnica e funzionale al recupero delle strutture esistenti.
5. Sulle costruzioni finalizzate alla produzione di prodotti biologici per il settore agroalimentare, esistenti o autorizzate alla data di adozione del presente **RUE**, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento pari al **20% una tantum** della **SU** esistente, e/o di riassetto organico sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, l'autorità competente ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi, in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

Art. 14.4.5 - Prescrizioni particolari

1. All'interno di quest'Ambito deve essere perseguita la massima interazione dei valori oggetto della tutela con le attività multifunzionali delle aziende e l'incremento delle forme di sviluppo locale integrato compatibili con le specifiche disposizioni di tutela dei singoli sistemi.
2. Gli interventi devono sviluppare le funzioni orientate all'offerta di servizi ambientali, favorire un utilizzo sostenibile della risorsa silvicola, e la valorizzazione delle produzioni agro-zootecniche ambientalmente sostenibili.

Art. 14.5 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Aree agricole di particolare pregio.

Art. 14.5.1 - Definizione

1. Il territorio del Comune di Villanova sull'Arda risulta essere interessato dall'ambito agricolo di particolare pregio dei ciliegi che rappresenta, a livello territoriale, un ambito dedicato alle colture di pregio che si estende nel territorio in direzione sud-ovest/nord-est seguendo il corso del torrente Arda fino al naturale congiungimento con l'ambito di valore naturale ed ambientale, così come rappresentato dalle tavole di **RUE**.

Art. 14.5.2 - Destinazioni d'uso previste

1. In tale ambito sono ammesse le destinazioni d'uso di cui:
 - a. case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli e dei loro familiari di cui alle **lettere a) e b) comma 5** dell'**art. 40 della L.R. 47/1978** nonché del personale dipendente e loro familiari; è consentita anche la realizzazione di impianti sportivi scoperti ad uso privato;
 - b. fabbricati di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa quali fienili, depositi, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole; infrastrutture tecniche quali strade poderali e interpoderali, opere di difesa del suolo, interventi idraulici;
 - c. attrezzature connesse all'agricoltura di tipo produttivo e/o commerciale svolte in forma singola e/o associata quali impianti di trasformazione, manipolazione, conservazione, raccolta e vendita dei prodotti agricoli; impianti di magazzinaggio, serre ortofrutticole e strutture vivaistiche;
2. Ai fini dell'integrazione delle funzioni di cui sopra, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, sono ammesse anche:

- a. strutture connesse alle attività agrituristiche;
 - b. maneggi e galoppatoi;
 - c. costruzioni connesse all'attività agricola finalizzate alla produzione di prodotti biologici per l'agricoltura;
 - d. le destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione della presente **RUE**.
3. In tale ambito non sono ammessi la realizzazione di fabbricati di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa quali impianti e depositi di macchine agricole utilizzate per conto terzi, stalle, porcilaie, sili, essiccatoi, infrastrutture tecniche quali impianti di trattamento dei liquami, concimaie, nonché le attrezzature per attività zootecniche di tipo aziendale e interaziendale quali sili, stalle sociali, allevamenti intensivi, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività di più aziende agricole.

Art. 14.5.3 - Interventi ammessi

1. Negli Ambiti agricoli di particolare pregio gli interventi diretti ammessi, sono indirizzati a:
- a. Limitare al minimo indispensabile le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori
 - b. In questo ambito si interviene sugli edifici e le corti esistenti, secondo la normativa specificata agli **art. 14.1.7 e 14.1.8**, in relazione al loro "valore storico-testimoniale" con una particolare attenzione alla realizzazione della rete ecologica in sinergia con il recupero del patrimonio edilizio.
2. In queste aree è consentito l'intervento edilizio diretto mediante **DIA** o **PdC** per le seguenti categorie d'intervento:
- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
 - c. demolizione con o senza ricostruzione;
 - d. nuova edificazione, nel rispetto degli indici riportati nell'**articolo seguente**

Art. 14.5.4 - Definizione dei parametri urbanistici

1. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti indici:

ABITAZIONI:

U.F. = 0,0015 mq./mq.

H.M. = 7,50 mt.

PER GLI ALTRI EDIFICI:

U.F. = 0,005 mq./mq.

H.M. = 7,50 mt.

Distanza = 15,00 mt. dai confini di proprietà e di zona

PER LE COSTRUZIONI RURALI DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO AZIENDALE E/O INTERAZIENDALE, SONO PREVISTI UNICAMENTE INTERVENTI DI RECUPERO SENZA POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE O AMPLIAMENTO.

2. Indici e norme diverse possono essere previsti nei casi di cui all'**art. 40, comma 9, della L.R. 47/1978 e s. m. e i.**
3. La realizzazione di nuovi edifici a servizio o connessi all'attività agricola è ammessa, nel rispetto degli indici di cui al **precedente comma 1**, qualora sia dimostrata l'impossibilità e/o la non idoneità tecnica e funzionale al recupero delle strutture esistenti.

4. In tale ambito, a differenza degli ambiti a vocazione produttiva agricola, non è consentito, oltre ai limiti edificatori previsti, la possibilità di ampliamento una tantum del **20%** della superficie utile (**SU**) esistente per gli edifici non residenziali, tale restrizione per mantenere maggiormente la struttura del paesaggio rurale attuale, privilegiando quindi le scelte produttive agricole le quali devono essere prevalentemente orientate alla valorizzazione delle produzioni tradizionali e a basso impatto ambientale o che permettono il consumo diretto da parte dell'utenza potenziale, limitando al minimo le infrastrutture di base.

Art. 14.5.5 - Prescrizioni particolari

1. Gli obiettivi da perseguire in questo Ambito sono:
- a. contenere la trasformazione delle colture tradizionali al fine di evitare la compromissione delle componenti paesaggistiche;
 - b. aumentare la qualità produttiva (tutelare ed incrementare l'agricoltura di qualità, favorendo la nascita e lo sviluppo in loco di attività economiche legate ai prodotti tipici ed al paesaggio) e migliorare la fruizione collettiva;
 - c. potenziare il patrimonio arboreo e contribuire alla realizzazione dei corridoi ecologici di rango comunale attraverso il mantenimento, il completamento e la realizzazione di fasce arboree e di filari;
 - d. privilegiare il riuso del patrimonio edilizio esistente;
 - e. eliminare, riconvertire, ristrutturare profondamente tutti quegli episodi edilizi in stato di abbandono che sono gravemente incompatibili con il territorio ed il paesaggio dal punto di vista igienico-sanitario, da quello tipologico e da quello ambientale

CAPO VI – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 15.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a. gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b. la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c. gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d. la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
 - e. gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - f. le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici (**P1**), al diretto servizio degli insediamenti (diversi da quelli di livello urbano **P2**) e da quelli pertinenziali (**Ppr2**).
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al **comma 1**, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
3. Negli ambiti di nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono definite dal **POC** e specificate dai **PUA**.
4. Negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti agricoli, il **POC** può individuare integrazioni e modifiche al sistema delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti definendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento.
5. Per l'adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare per gli insediamenti negli ambiti urbani consolidati, gli interventi che eccedano il restauro e risanamento conservativo, devono disporre di :
 - a. allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - b. allacciamento ad un collettore fognario pubblico, di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto o, comunque, conformi alle disposizioni di cui al **D.Lgs. 152/2006**;
 - c. spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
 - d. accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - e. spazi di parcheggio pubblico;
 - f. allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito, in una convenzione o atto d'obbligo, l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.

6. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria e compreso il cambio d'uso con o senza opere, le opere infrastrutturali minime da garantire sono le seguenti:
 - a. strada di accesso (anche non asfaltata);
 - b. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - c. rete di distribuzione interna dell'acqua;
 - d. allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla **AUSL** e dall'**ARPA**.

7. In tutti i casi in cui il soggetto attuatore dell' intervento non realizzi direttamente le opere di cui al **comma 1**, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi per la realizzazione ovvero per l'adeguamento e la manutenzione di quelle già realizzate:
- a. nei limiti fissati dalla Delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
 - b. in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

Art. 15.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Sono definite attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale:

- a. strutture per l'istruzione (asili nido, scuole materne, elementari e medie);

Sono attuate mediante intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione previa redazione ed approvazione da parte del Comune del **PU** nel rispetto dei seguenti indici:

U.F. = 0,45 mq/mq

Q = 25%

Parcheggi pubblici = 5 mq/100 mc

Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 15.1 delle presenti norme;

H.M. = 10,50 mt

Le aree libere dalle costruzioni dovranno essere opportunamente sistemate ed attrezzate.

Le aree per l'istruzione potranno essere recintate, ma potranno anche esserne prive soprattutto in corrispondenza di aree a verde pubblico onde consentire una estensione dello spazio liberamente fruibile.

- b. strutture per i servizi socio-assistenziali di base (strutture per gli anziani) strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento) ospedaliere e attrezzature sportive;

Sono attuate mediante intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione previa redazione ed approvazione da parte del Comune del **PU** nel rispetto dei seguenti indici:

U.F. = 0,70 mq/mq

H.M. = 10,50 mt

Parcheggi pubblici = 5 mq/100 mc

Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 15.1 delle presenti norme;

Distanza = 10 mt dai confini di proprietà e di zona

- c. strutture per la pubblica Amministrazione, per attività culturali associative e politiche, la sicurezza pubblica e la protezione civile;

Sono attuate mediante intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

U.F. = 0,80 mq/mq

Parcheggi pubblici = 5 mq/100 mc

Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 15.1 delle presenti norme;

H.M. = 10,50 mt

d. luoghi per il culto;

Sono destinate alla costruzione di edifici per il culto e di opere parrocchiali, di istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, di attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Nelle nuove costruzioni si applica il seguente indice:

U.F. = 0,60 mq./mq.

Parcheggi pubblici = 5 mq/100 mc

Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 15.1 delle presenti norme;

e. attrezzature militari;

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'**art. 81 del D.P.R. 616/1977**.

f. Attrezzature ferroviarie:

Comprendono la stazione, le sedi ferroviarie esistenti e le relative fasce di rispetto.

In tali zone sono ammessi unicamente gli interventi delle Ferrovie dello Stato relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari. Le fasce di rispetto al di fuori del perimetro dei centri abitati hanno una profondità di **30** mt mentre all'interno di tale perimetro l'edificazione, salvo delimitazioni cartografiche che ne prevedano uno sviluppo maggiore, dovrà mantenersi ad una distanza minima di **10** mt dal piede della scarpata. Inoltre dovrà essere verificata la conformità al **DPCM 01/03/1991** in ordine al rispetto dei limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitati ed esterni e alla **L. 447/1995 e relativo decreto attuativo (DPR n. 459 del 18/11/1998)**.

Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del **PSC** possono ampliarsi, per una sola volta, nella parte non prospiciente il fronte ferroviario in una quantità non superiore al **20%** della superficie esistente.

g. impianti tecnologici:

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, ampliamento, ristrutturazione, e ammodernamento degli impianti e delle attrezzature di interesse generale nel rispetto delle norme vigenti in materia e di settore. Il Comune può concedere a privati di costruire e/o gestire le opere di sua spettanza sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

In tali aree si rispetta il seguente indice:

U.F. = 0,80 mq/mq

Per quanto riguarda i pozzi, le tavole di **PSC** riportano con apposita simbologia i limiti di rispetto come previsto dal **D.P.R. del 236/1988**, e dalle norme del **PSC Titolo III Capo III art. 10.1**.

h. spazi aperti attrezzati a verde (U) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;. Queste aree dovranno essere opportunamente piantumate ed attrezzate con percorsi pedonali; potranno inoltre contenere attrezzature per il gioco dei bambini e per lo sport.

i. Verde sportivo;

Comprende le aree destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il **30%** di quella complessiva.

Per gli impianti coperti si applica il seguente indice:

U.F. = 0,25 mq./mq.

Parcheggi pubblici = 10 mq/50 di SU

Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 15.1 delle presenti norme;

Il Comune può concedere a privati o ad Enti di costruire e/o gestire gli impianti sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

- j.** Parco attrezzato per attività ricreative;

Comprende la parte di parco fluviale destinata ad attività ricreative e per il tempo libero.

In tali aree gli interventi sono regolati da specifico regolamento per la fruizione, conservazione e valorizzazione ambientale dell'area che dovrà essere adottato dall'Amministrazione Comunale e dalle norme di tutela di cui al precedente **art. 7.2** del presente Regolamento (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua).

- k.** parcheggi pubblici (**P2**) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento e da quelli pertinenziali)

- 3.** Negli ambiti per i nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare le aree di cui al **comma 2** sono individuate dal **POC** e specificate dai **PUA** secondo le quantità e le modalità di cui ai successivi **artt. 15.6 e 15.7**.
- 4.** Negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti di conservazione e nel territorio rurale, il **POC** può definire le integrazioni e le modifiche al sistema delle attrezzature e spazi collettivi esistenti stabilendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento. Il presente regolamento definisce all'**art. 15.8** i casi di monetizzazione.
- 5.** Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del **RUE**, insieme con le aree a ciò destinate, individuate nel **POC** e nei **PUA**, e quelle che saranno cedute al Comune in applicazione dell'**art. 15.6**, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal **PSC**. Queste ultime aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (cessione all'Amministrazione Comunale immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.
- 6.** Possono costituire attrezzature e spazi collettivi anche gli impianti, opere e spazi attrezzati privati purché ad uso pubblico sancito da apposita convenzione debitamente stipulata.
- 7.** Nelle aree di cui al **comma 2** sono ammesse tutte le funzioni di pubblico servizio, è inoltre ammissibile, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, il commercio al dettaglio ambulante per fiere e mercati rionali e l'estensione di pubblici esercizi, ristoranti e bar.
- 8.** Nelle aree di cui al **comma 2 lettere h), i) e j)** sono inoltre ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebo, tettoie aperte e servizi igienici realizzati con strutture prefabbricate mobili o amovibili.
- 9.** Nelle aree di cui al **comma 2** per gli edifici esistenti è ammesso l'intervento edilizio: ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento in pianta e/o sopraelevazione salvo limitazioni o divieti derivanti dal presente regolamento e dalla Pianificazione sovraordinata.

Art. 15.3 - Parcheggi pubblici e parcheggi privati

1. I parcheggi sono così definiti:
 - a. **parcheggi pubblici (P)**, che si distinguono in:
 - di urbanizzazione primaria (**P1**), che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - di urbanizzazione secondaria (**P2**), che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
 - b. **parcheggi privati (Ppr)**, che si distinguono in:
 - privati ad uso pubblico (**Ppr1**);
 - pertinenziali (**Ppr2**).
2. I parcheggi pubblici (**P**) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi pubblici (**P**) sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.
4. I parcheggi di proprietà pubblica (**P**), qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
5. I parcheggi di urbanizzazione primaria (**P1**) sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso e su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi (**P1**) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura non inferiore a 4 mq ogni 100 mq di **SU**.
6. I parcheggi di urbanizzazione secondaria (**P2**) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria (**P2**) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta al successivo **art. 15.4**.
7. I parcheggi privati (**Ppr**) sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.
8. I parcheggi pertinenziali (**Ppr2**) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono, altresì, essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.
9. I parcheggi pertinenziali (**Ppr2**) sono di norma di uso comune, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza. I parcheggi privati d'uso pubblico (**Ppr1**) e i parcheggi privati pertinenziali (**Ppr**) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, anche se all'interno di recinzioni, e devono essere adeguatamente segnalati da cartelli indicatori per facilitare l'accesso e la circolazione.

Art. 15.4 - Parcheggi: requisiti dimensionali

1. Nei parcheggi pubblici (**P**) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a **2,5 x 5,0** mt. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di **2,1 x 6,0** mt. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie lorda, con il parametro convenzionale di **25** mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La superficie netta convenzionale dello stallone è pari a **12,5** mq.
2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, secondo le quantità ammesse.
3. I parcheggi pubblici (**P**), se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere, di norma, dotati di alberature. Gli alberi devono essere contenuti entro un'area permeabile di superficie non inferiore a **2** mq per albero e delimitata, rispetto ai posti-auto, da un cordolo.
4. I parcheggi pertinenziali (**Ppr2**) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a **12,5** mq più gli spazi di manovra.
5. Le autorimesse per parcheggi pertinenziali (**Ppr2**) 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 all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto. Possono anche essere realizzate in un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è, in ogni caso, esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale. La dimensione minima delle autorimesse coperte per ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a **15** mq.

Art. 15.5 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (**Ppr2**)

1. In tutti gli interventi edilizi di:
 - a. Nuova costruzione;
 - b. Ristrutturazione edilizia;
 - c. Ampliamento;
 - d. Restauro e Risanamento Conservativo
 - e. Cambio d'usoqualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (**Ppr2**) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella riportata al successivo **comma 5**.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali (**Ppr2**) è definita in rapporto alla **SU** dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi.
3. Per gli interventi residenziali deve comunque essere garantito **1** parcheggio pertinenziale coperto per alloggio. Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.
4. Qualora l'applicazione determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore se il decimale è maggiore o uguale a **5**; la realizzazione di parcheggi pertinenziali non è dovuta e quindi monetizzata da parte dell'Amministrazione, nel caso in cui la quota di parcheggio pertinenziale risulti inferiore a **12,5** mq.

5. Tabella dotazioni parcheggi pertinenziali (**Ppr2**) in relazione alle funzioni:

destinazioni residenziali	1 posto auto (12,5 mq) per 50 mq di SU
uffici	10 mq per 25 mq di SU
supermarket e negozi	Vedi art. 19.1
magazzini di deposito	10 mq per 100 mq di SU
ristoranti	10 mq per 10 mq di SU
teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago	10 mq per 10 mq di SU
impianti industriali e artigianali	10 mq per 200 mq di SU
cliniche ed ospedali	10 mq per ogni posto letto
altre destinazioni	10 mq per 50 mq di SU
impianti sportivi e impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili)	1 posto auto ogni 3 posti di capacità dell'impianto

Art. 15.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:

- a. nuova costruzione;
- b. ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione;
- c. aumento delle superfici degli edifici;
- d. cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico;

devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune, ai sensi dell'**art. A-26 della L.R. 20/2000**, le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al **presente articolo**.

2. Negli interventi di cui al **comma 1** le quantità stabilite nei **commi successivi** vanno riferite:

- a. integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
- b. integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito;
- c. integralmente per la superficie della parte ampliata;
- d. integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso.

Nel caso in cui era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento dell'intervento la quantità di aree è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto qui di seguito prescritto.

3. Per l'insieme degli insediamenti residenziali le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di **30 mq** ogni abitante effettivo e potenziale così ripartite:

- a. **5 mq** di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti, come da **art. 15.1**;
- b. **6 mq** di aree per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
- c. **5 mq** di aree per attrezzature di interesse comune; strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri); strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; strutture per attività culturali, associative e politiche; luoghi per il culto;
- d. **12 mq** spazi aperti (**U**) attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica ;

- e. 2 mq di parcheggi pubblici (**P2**) non al diretto servizio dell'insediamento.
4. Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso sono stabilite le seguenti dotazioni minime: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al **15%** della superficie destinata a tali insediamenti di cui il **5%** per parcheggi e il restante **10%** a verde pubblico e attività collettive.
 5. Per gli insediamenti alberghieri, commerciali ed uffici pubblici o privati, le aree da cedere non possono essere inferiori a **100** mq (di cui **30** per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e **10** per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, **20** mq di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione primaria e **40** mq di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione secondaria) per ogni **100** mq di superficie utile (**SU**) di tali attività.
 6. Qualora il **POC** o il **PUA** individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio **P2** in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree **U** in misura inferiore, l'amministrazione comunale può acconsentire a tale variazione, curando che le maggiori aree **P2** siano realizzate gratuitamente a scapito delle aree **U**, e che si abbia una dotazione totale non inferiore alla somma **P2 + U** prescritta.
 7. Per interventi edilizi diretti (non programmati dal **POC**) di cui al **comma 1** le dotazioni minime da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, salvo i casi previsti per la monetizzazione di cui all'**art. 15.8**, sono quelle relative alle aree **P2**, per parcheggi pubblici, e alle aree **U**, quali aree a verde pubblico attrezzato.

Art. 15.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'**articolo precedente** si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree **U**, salvo diversa indicazione del **POC**, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree sulla base di progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrano le parti sistemate a verde. Non sono computabili come aree **U** le aiuole e le alberature stradali, né le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima continua di **100** mq.
3. Qualora il **POC** preveda una utilizzazione delle aree per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'ufficio tecnico comunale. L'Amministrazione comunale, se lo reputa opportuno, può stabilire nella convenzione di **PUA**, che la loro realizzazione sia assunta a carico del soggetto proponente per assolvere direttamente agli oneri per le urbanizzazioni secondarie e per altre eventuali condizioni d'obbligo, facendosi carico anche della loro progettazione in raccordo con l'ufficio tecnico comunale o ponendo in attuazione un progetto redatto dall'ufficio tecnico stesso.
4. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali (nei casi in cui non sia adottata la monetizzazione) devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro la fine dei lavori o il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (con presentazione di fideiussione da presentare al momento del ritiro del titolo abilitativo e da restituire al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità). Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o, comunque, nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.
5. Nel caso di interventi da attuare tramite **PUA**, il **POC** individua le aree per dotazioni, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo oppure anche in posizione diversa dalle aree ove realizzare l'edificazione, interni/esterni all'ambito, ma nel rispetto delle previsioni del **PSC**. In sede di presentazione del **PUA** può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal **POC** per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel **RUE** o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal **POC**. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel **POC** o ai criteri stabiliti dal **POC** può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del **PUA** qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

6. Qualora il **POC** non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di **PUA**. Qualora il **POC** non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal **PUA** anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal **PSC**. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del **PUA**, qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.
7. Può essere consentita dal Comune per determinati interventi la redazione del **PU** da parte degli Enti istituzionalmente competenti da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Art. 15.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: casi di monetizzazione

1. Di norma si monetizza quando:
 - a. l'area da cedere come **P2** ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a uno stallo di posti auto (**12,5 mq**);
 - b. l'area da cedere come **U** è inferiore a **100 mq**. Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:

nei centri storici, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva e negli interventi diretti non programmati dal **POC** l'Amministrazione Comunale, con apposito atto deliberativo e previo parere del Responsabile del Servizio, può accettare o prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione secondo i criteri stabiliti da apposita Delibera comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.
2. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
 - a. nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del **20%** della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi, con l'ampliamento, il limite dimensionale delle medie strutture di vendita nel rispetto della disciplina del commercio di cui al successivo **Titolo IV**;
 - b. nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
3. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità e della viabilità pedonale, al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano, della frazione o del nucleo rurale relativo all'intervento soggetto a monetizzazione.
4. Negli interventi programmati dal **POC** di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva, tuttavia, la possibilità di fissare nel **POC** stesso norme diverse riferite a casi particolari.

Art. 15.9 - Dotazioni ecologico – ambientali

1. Ai sensi dell'articolo **A-25 della LR 20/2000**, le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.
2. Il **PSC**, in base anche alle proprie norme, per le finalità di cui al **comma 1**, stabilisce i seguenti criteri da adottarsi per la pianificazione attuativa e per gli interventi nei vari ambiti del territorio comunale che il presente Regolamento fa propri:

- a. criteri per il risanamento dell'aria e la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico;
 - b. criteri per il risanamento e la gestione integrata della risorsa idrica;
 - c. promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi;
 - d. smaltimento e gestione dei rifiuti;
 - e. individua inoltre particolari dotazioni ecologiche ambientali
3. In particolar modo, per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico si stabilisce che:
- a. nella progettazione degli insediamenti vanno utilizzate barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
 - b. la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici tenendo altresì presente la disposizione dei manufatti preesistenti;
 - c. negli impianti di riscaldamento/raffrescamento degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera;
 - d. nella costruzione degli edifici e dei relativi impianti tecnologici deve essere privilegiato l'uso di materiali che minimizzino le emissioni di gas e sostanze inquinanti.

Art. 15.10 - Area per impianti di smaltimento dei rifiuti speciali

1. Fermo restando le norme e le modalità attuative definite dal piano Infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali (**art. 8 L.R. 27/1994**) e le norme della Provincia, sono inoltre introdotte le indicazioni dei **commi seguenti**.
2. Le operazioni di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi sono ammesse solo all'interno degli ambiti produttivi che siano, al momento dell'attivazione della procedura semplificata, esterne al perimetro dei centri abitati, come definito all'**articolo 3, comma 1, punto 8 del Decreto legislativo 30/04/1992, n. 285** "Nuovo Codice della Strada", e come delimitato, ai sensi del **comma 1, dell'articolo 4 dello stesso decreto**, dalle relative deliberazioni di Giunta Comunale; in ogni caso tali insediamenti non potranno avvenire in zone che siano limitrofe ad insediamenti residenziali, anche isolati. A tal proposito dovrà essere verificata una distanza non inferiore a **100 m** dall'insediamento.
3. Tali operazioni potranno essere insediate a condizione che esse, unitamente a quelle già legittimamente insediate, non eccedano il **20%** della capacità complessiva del comparto urbanistico soggetto ad intervento urbanistico preventivo unitario nel quale sono inserite, in termini sia di superficie fondiaria sia di superficie utile. In ogni caso non sono ammesse più di **3** attività di cui al **DM 5/2/1998**.
4. Le operazioni dovranno prevedere, prima dell'avvio dell'attività, opere di mitigazione dell'impatto ambientale e visivo, quali:
 - a. la realizzazione, quando non già esistente, di una recinzione totalmente cieca realizzabile con tamponamenti di altezza minima pari ad almeno **2,50 m**, lungo tutto il perimetro dell'insediamento; al pari anche gli accessi all'insediamento, sia pedonali sia carrai, dovranno essere totalmente ciechi;
 - b. la realizzazione, quando non già esistente, all'esterno della recinzione di cui sopra, di un'alberatura ad alto fusto con essenze autoctone, o di una siepe sempreverde lungo i lati costituenti il perimetro del comparto.
5. Nelle zone soggette ad intervento edilizio diretto può essere ammessa l'insediabilità delle sole attività di cui al **DM 5/2/1998** previa valutazione caso per caso da parte del Consiglio Comunale in considerazione dei diversi fattori di incidenza ambientale (concentrazione di attività insalubri, vicinanza con edifici residenziali o di uso collettivo, carattere dei rifiuti speciali da trattare ecc.) e con eventuale fissazione di apposite prescrizioni.
6. In ogni caso le aree destinate ad accogliere le operazioni di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi da svolgersi in regime procedurale semplificato, dovranno avere le caratteristiche di "aree ecologicamente attrezzate", ovvero dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, così come stabilito dall'**articolo A-14, dell'Allegato alla L.R. 24/3/2000, n. 20**.

7. In particolare quindi le attività insediate dovranno avere riguardo:
 - a. alla salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
 - b. alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
 - c. al recupero dei rifiuti e relativo smaltimento;
 - d. al trattamento delle acque reflue;
 - e. al contenimento del consumo dell'energia e al suo utilizzo efficace;
 - f. alla prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
 - g. alla adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.
8. Non è consentito l'insediamento nel territorio comunale di operazioni di recupero dei rifiuti speciali pericolosi da svolgersi in regime procedurale semplificato di cui al **Decreto Ministeriale 12/6/2002, n. 161**.
9. Nelle zone di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile ricadenti nell'ambito di applicazione dell'**art.21 del D.Lgs 152/1999** (come modificato dal **D.Lgs 258/2000**) è comunque vietato l'insediamento e lo svolgimento delle attività disciplinate dal presente articolo.

Art. 15.11 - Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature

1. Nell'attuazione del **PSC**, devono essere salvaguardate le alberature esistenti e la sistemazione a verde. Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde.
2. Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali e dei percorsi pedonali carrabili, deve essere prevista la piantumazione di alberi, di cespugli, di essenze e l'inserimento di elementi di arredo, valutando alcune indicazioni:
 - a. natura del terreno,
 - b. caratteristiche climatiche,
 - c. adattabilità della specie,
 - d. sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc.,
 - e. condizioni di luce
 - f. forma e caratteristiche delle piante a maturità
 - g. caratteristiche dell'apparato radicale
 - h. resistenza all'inquinamento
 - i. rilevanza estetica
 - j. compatibilità storico/paesistica
3. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'**art. 892 del Codice Civile**. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
4. Le alberature ad alto fusto esistenti sono tutelate ed il loro abbattimento è ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
5. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata. Qualora, per

qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

6. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Art. 15.12 - Zone a verde privato

1. Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini orti e parchi privati: è quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni nonché la eventuale sistemazione a orto o giardino.
2. Non possono essere abbattuti alberi ad alto fusto senza autorizzazione comunale; in caso di abbattimento o di avvizzimento l'Amministrazione può decidere di procedere alla loro sostituzione.
3. Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti.
4. E consentita la realizzazione di impianti sportivi scoperti e ricoveri per attrezzi nel rispetto di quanto previsto nei commi precedenti.

CAPO VII – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 16.1 - Classificazione e dimensioni

1. La classificazione e le caratteristiche delle strade fanno riferimento all'**articolo 2 del Codice della Strada**.
2. Nelle aree destinate a sede stradale sono ammesse sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità: quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano e depositi attrezzi e materiali di Ente Pubblico.
3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:
 - a. per le strade locali: carreggiata **7,00** mt; fasce laterali di **3,00** mt per la realizzazione di marciapiede e fascia alberata;
 - b. marciapiedi: larghezza **1,50** mt
 - c. piste ciclabili: larghezza **2,50** mt
 - d. passaggi pedonali: larghezza **3,00** mt
 - e. aiuole alberate: larghezza **2,50** mt
 - f. aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza **3,50** mt.
 - g. fascia alberata: larghezza **1,50** mt

Soluzioni diverse necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei **PUA**.

Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco quali strade di proprietà e gestione privata. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno. L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di attuazione, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.

4. Le indicazioni del **PSC** e del **POC** relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli

svincoli e le caratteristiche della sede stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

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

Art. 16.2 - Strade private in territorio rurale

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di larghezza non superiore a **4,40** mt, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa, di norma, l'asfaltatura di strade poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento oltre la sezione di **4,40** mt, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà, di norma, in ghiaia o terra battuta o tecniche simili purché permeabili.

Art. 16.3 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di **PSC** e dalla tabella seguente e la loro profondità deve, in ogni caso, intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

TABELLA DELLE DISTANZE DI RISPETTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI

TIPOLOGIA DI STRADA	In territorio rurale	Dentro i Centri abitati
	m	m
A - Autostrade	60	30
B - Strade extraurbane principali	40	20
C - Strade extraurbane secondarie	30	10
D - Strade urbane di scorrimento	-	20
E - Strade urbane di quartiere	-	5
F - Strade locali	20	5
F - Strade vicinali	10	5

2. Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a:
 - a. **3** mt per strade di tipo **A** (come classificate da Codice della Strada)
 - b. **5** mt per strade di tipo **B**
 - c. **3** mt per strade di tipo **C** ed **F**
 - d. **2** mt per le strade di tipo **D**
3. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di assenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a **6,00** mt. Per l'impianto di siepi e piantagioni, recinzioni in rete metallica, ecc. nelle fasce di rispetto stradale, valgono le disposizioni particolari del **Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione**.

4. Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente nonché, eventualmente, al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono inoltre ammesse:
 - a. reti tecnologiche e relativi impianti;
 - b. parcheggi pubblici in sede propria;
 - c. distributori carburanti per uso autotrazione;
5. All'esterno dei centri abitati l'apertura di nuovi accessi può avvenire previo nulla osta da parte dell'ente proprietario della strada. Nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore, di norma, a **300,00** mt tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia.
6. L'Ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di **100** mt, qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele.

Art. 16.4 - Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate in conformità al **Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30/11/1999, n.557**, al **Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/1992 n.285)** e s. m. i. ed al relativo regolamento di esecuzione **D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s. m. i.**
2. Le piste ciclabili devono avere di norma una larghezza non inferiore a **2,5** m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza minima di **2** m, ovvero di **1,5** m. se si tratta di pista a senso unico.
3. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 16.5 - Impianti di distribuzione carburanti

1. Gli impianti di distribuzione carburanti sono sottoposti alle seguenti disposizioni, oltre che dall'**Allegato D "Disciplina dei distributori di carburanti"**:
 - a. all'interno degli ambiti di conservazione del centro storico gli impianti di distribuzione di carburanti eventualmente presenti dovranno essere delocalizzati;
 - b. nuovi impianti potranno essere localizzati:
 - negli ambiti consolidati, limitatamente a quelli a destinazione produttiva, commerciale, mista;
 - negli ambiti urbanizzabili, limitatamente a quelli a prevalente destinazione produttiva o di servizio alla viabilità;
 - nel territorio rurale, nelle fasce di rispetto stradale della viabilità Statale e Provinciale; previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada, accertate le condizioni di accessibilità dalla sede stradale, nel rispetto delle disposizioni e i vincoli derivanti dal **PTCP** e delle disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. Le attività integrative degli impianti, e le relative quantità, dovranno essere individuate nel **POC** nei limiti e con le prescrizioni della legislazione vigente in materia.
3. Gli impianti di distribuzione carburanti con i relativi servizi accessori quali chioschi, officine, uffici, pensiline, lavaggio, devono rispettare la normativa vigente in materia nonché le seguenti prescrizioni per quanto compatibili con tale normativa:
 - a. distanza di **500** mt da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della strada e di **250** mt su lati opposti;

- b. distanza dal filo stradale **20** mt;
- c. distanza da incroci stradali **75** mt;
- d. altezza massima del fabbricato **5,00** mt con un solo piano;
- e. **RC = 0,10 mq/mq.**

Art. 16.6 - Fasce di ambientazione

1. Valgono le prescrizioni di cui al **Titolo VII Capo I art. 22.7 comma 4 delle N.d.A. del PSC** relativo alle fasce di ambientazione connesse alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità.

CAPO VIII – RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 17.1 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. Ai fini dell'applicazione della **L.R. 30/2000** nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della **GR n. 197 del 20/2/2001**, le Tavole del **PSC** individuano gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a **15 kW** (Alta e Media tensione AT/MT), le cabine primarie e a Media/Bassa tensione (MT/BT), le nuove infrastrutture (elettrodotti ad AT e MT, cabine di trasformazione AT/AT-MT e MT/BT) nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.
2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata, inoltre, nelle medesime tavole una "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di **0,2** micro-Tesla.
3. In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla **citata legge regionale**, si devono intendere di larghezza pari a quella definita nella **citata Direttiva applicativa** in relazione alla tipologia di linea.
4. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'**art. 13 della citata LR 30/2000**, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a **4** ore giornaliere.
5. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi di cui al **comma precedente**, che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione. Viene concessa deroga a quanto indicato al **presente comma** e al precedente **comma 4**, nei casi in cui sia comunque possibile dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di **0,2** micro-Tesla al ricettore.
6. Per ogni richiesta di titolo abilitativo per interventi che ricadano, in tutto o in parte, all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla **LR 30/2000** e **relativa Direttiva**, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti **commi 4 e 5**. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso simulazioni o misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.
7. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del **PTCP**.

8. Per le opere e le costruzioni non ammissibili, ma esistenti al momento dell'adozione del presente strumento, nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dal **RUE**.

Art. 17.2 - Metanodotti

1. Lungo i tracciati dei metanodotti esistenti, la fascia di rispetto da osservarsi nell'edificazione è stabilita dal **D.M. 24.11.1948 e s.m.i. e dal D.M. 17.04.2008** e variano in funzione della tipologia d'impianto.
2. Qualsiasi intervento di trasformazione interessato dalle fasce di rispetto dei metanodotti dovrà essere subordinato alla opportuna verifica con gli enti gestori, della corretta attribuzione della fascia di rispetto, la quale è soggetta a variazioni in base alla dimensione delle condotte ed alla pressione di esercizio e quindi opportunamente adeguata sulle cartografie di progetto.
3. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di titolo abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 17.3 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. E' ammesso (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) il commercio al dettaglio limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
 - a. **HM = 8,00** mt (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
3. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate ai sensi **dell'art. 338 del T.U.LL.SS. di cui al R.D. 1265/1934**, come modificato **dall'art. 28 della L. n° 166/2002 e della L.R. 19/2004 e s.m.i.** In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici nonché elementi di edilizia speciale definiti al **Tomo II Rue Parte Edilizia Titolo III Capo VI art. 15.3**.
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - b. restauro e risanamento conservativo;
 - c. ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari;
 - d. adeguamento delle altezze interne dei locali fino al raggiungimento di un'altezza utile netta di **2,70** mt anche con conseguente sopraelevamento della linea di gronda.

Art. 17.4 - Rispetto alle grandi strutture di approvvigionamento energetico e di bonifica

1. Le grandi strutture di approvvigionamento energetico e di bonifica idraulica quali elettrodotti, metanodotti, canali consortili irrigui, ecc. hanno una fascia di rispetto la cui profondità è definita, caso per caso, dall'Ente gestore.
2. Gli eventuali interventi edilizi sul patrimonio già esistente, o le nuove edificazioni da realizzare in prossimità di tali impianti, prima di essere autorizzati dovranno essere soggetti al nulla-osta dei relativi Enti preposti alla gestione ed al controllo degli impianti.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO

CAPO I – DEFINIZIONI

Art. 18.1 - Tipologie commerciali

1. Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono articolate nei seguenti raggruppamenti:
 - a. Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita non superiore a **150** mq.;
 - b. Medio - piccole strutture di vendita, aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato fino a **800** mq. e, ai soli fini della dotazione minima dei parcheggi, articolate in ulteriori classi dimensionali:
 - medio piccole strutture di vendita di tipo **A** costituite da esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a **400** mq.;
 - medio piccole strutture di tipo **B** costituite da esercizi con superficie di vendita da **401** a **800** mq.
 - c. Medio - grandi strutture di vendita costituite da esercizi e centri commerciali con superficie di vendita da **801** a **1.500** mq.

Art. 18.2 - Settori merceologici

1. Nelle medie strutture di vendita la normativa specifica i settori merceologici ammessi, secondo le seguenti categorie:
 - a. vendita di prodotto alimentari e misti;
 - b. vendita di prodotti non alimentari.
2. Negli esercizi di vicinato sono sempre ammessi entrambi i settori merceologici di cui al **precedente comma**.

Art. 18.3 - Superficie di vendita

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area o dalle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelli dei locali frequentabili da clienti, adibite all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merci.

CAPO II – USI DEL TERRITORIO

Art. 19.1 - Dotazione minima di parcheggi pertinenziali e di aree di carico e scarico merci

1. I parcheggi pertinenziali alle aree commerciali sono adibiti a parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti.
2. La dotazione necessaria di parcheggi pertinenziali vengono adeguate nelle quantità minime, in riferimento alle diverse tipologie di strutture commerciali e settori delle medesime, ai seguenti parametri:

- a. esercizi di vicinato: si richiede di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
 - b. medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:
 - per esercizi fino a **400** mq. di superficie di vendita: **1** posto-auto ogni **30** mq. di superficie di vendita;
 - per esercizi da **400** fino a **800** mq. di superfici di vendita: **1** posto-auto ogni **18** mq. di superficie di vendita;
 - c. medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:
 - per esercizi fino a **400** mq. di superficie di vendita: **1** posto-auto ogni **40** mq. di superficie di vendita;
 - per esercizi da **400** mq. fino a **800** mq. di superficie di vendita: **1** posto-auto ogni **25** mq. di superficie di vendita;
3. In aggiunta alle dotazioni minime prescritte di posti auto, le medio - grandi strutture di vendita di prodotto alimentari devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese ed aventi caratteristiche e peculiarità previste al **punto 5.2.7 del DCR 1253/1999 e s. m. i.**

CAPO III – MODALITA' DI ATTUAZIONE E CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Art. 20.1 - Requisiti di accessibilità

1. Per l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita devono essere assicurati i seguenti requisiti minimi di localizzazione e di organizzazione degli accessi:
 - a. idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
 - b. efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
 - c. efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata.

Art. 20.2 - Disposizioni per l'apertura di medie-grandi strutture di vendita

1. In recepimento di quanto stabilito dalla **Variante di adeguamento del PTCP** alla normativa in materia di commercio, approvata con **atto C.P. 06/12/2004, n. 109**, la previsione di nuove medio - grandi strutture di vendita, alimentari o non alimentari è consentita nei limiti e con le seguenti modalità:
 - a. deve essere subordinata alla redazione di studi di fattibilità ed analisi di carattere territoriale e ambientale;
 - b. viene consentita solo nel caso in cui la rete infrastrutturale esistente e/o di progetto ne garantisca un adeguato sistema di accessibilità;
2. La modalità di attuazione riferite alla previsione di insediamento di medio - grandi strutture di vendita deve essere sottoposta a **PUA** o **POC** e il reperimento delle aree da adibirsi a standard e a parcheggio pertinenziale deve avvenire all'interno del comparto di attuazione.
3. L'apertura di medio - grandi strutture di vendita è inoltre subordinata alla redazione di studi di fattibilità ed analisi di carattere territoriale e ambientale e verrà consentita solo nel caso in cui la rete infrastrutturale esistente e/o di progetto ne garantisca un adeguato sistema di accessibilità.