

# RUE

REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO

## 2014



**Comune di Campogalliano**  
Provincia di Modena

## CUT

### CARTA UNICA DEL TERRITORIO

Norme coordinate di PSC e RUE

## approvato

con delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 30.01.2015

## VARIANTE NORMATIVA n. 1

Ottobre 2015

## approvata

con delibera del Consiglio Comunale n° 52 del 28.10.2015

**l'amministrazione comunale  
e il sindaco**

Paola Guerzoni

**il piano è stato redatto da**

Ezio Righi

Claudio Fornaciari

**con la collaborazione di**

Emiliano Righi

Simona Rotteglia

Simone Ruini

Anna Trazzi

**e di**

Ivano Leoni

Cinzia Gazzotti

Roberta Urselli

dell'ufficio tecnico

Comune di Campogalliano

Provincia di Modena

## **RUE**

*Carta unica del territorio*

**NORME COORDINATE**



**INDICE**

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PARTE PRIMA -AMBITO E STRUMENTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA .....                                                         | 9  |
| TITOLO 1 - LE COMPETENZE E GLI STRUMENTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA .....                                                | 9  |
| CAPO 10.10 - GLI OGGETTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.....                                                                 | 9  |
| Articolo 10.10.10 - Le trasformazioni soggette alla disciplina urbanistica e edilizia (PSC) .....                          | 9  |
| Articolo 10.10.20 - La conformità delle trasformazioni alla disciplina urbanistica e edilizia (RUE) .....                  | 9  |
| Articolo 10.10.30 - La conformità delle trasformazioni ad altre discipline regolamentari (RUE) .....                       | 9  |
| CAPO 10.20 - LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE .....                                                                          | 10 |
| Articolo 10.20.10 - La classificazione delle trasformazioni urbanistiche (RUE) .....                                       | 10 |
| Articolo 10.20.20 - L'urbanizzazione (RUE).....                                                                            | 10 |
| Articolo 10.20.30 - La ristrutturazione urbanistica (RUE).....                                                             | 10 |
| Articolo 10.20.40 - La lottizzazione (RUE).....                                                                            | 10 |
| Articolo 10.20.50 - La disciplina generale delle trasformazioni urbanistiche (PSC).....                                    | 10 |
| CAPO 10.30 - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE .....                                                                              | 11 |
| SEZIONE 10.30-TFI - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE FISICHE .....                                                               | 11 |
| Articolo 10.30.10 - La classificazione delle trasformazioni edilizie fisiche (RUE).....                                    | 11 |
| Articolo 10.30.20 - Disciplina generale delle trasformazioni edilizie fisiche (RUE) .....                                  | 11 |
| Articolo 10.30.30 - La manutenzione ordinaria (RUE) .....                                                                  | 12 |
| Articolo 10.30.40 - La manutenzione straordinaria (RUE) .....                                                              | 12 |
| Articolo 10.30.50 - Le opere interne (RUE) .....                                                                           | 12 |
| Articolo 10.30.60 - Il restauro scientifico (RUE).....                                                                     | 12 |
| Articolo 10.30.70 - Il restauro e risanamento conservativo (RUE) .....                                                     | 13 |
| Articolo 10.30.80 - La riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE) .....                                            | 14 |
| Articolo 10.30.90 - Il ripristino tipologico (RUE) .....                                                                   | 14 |
| Articolo 10.30.100 - La ristrutturazione edilizia (RUE) .....                                                              | 15 |
| Articolo 10.30.110 - La nuova costruzione (RUE) .....                                                                      | 15 |
| Articolo 10.30.120 - La demolizione (RUE) .....                                                                            | 16 |
| SEZIONE 10.30-TFU - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE FUNZIONALI .....                                                            | 16 |
| Articolo 10.30.140 - Le trasformazioni edilizie funzionali (RUE) .....                                                     | 16 |
| Articolo 10.30.150 - La destinazione d'uso delle costruzioni (RUE) .....                                                   | 16 |
| Articolo 10.30.160 - La destinazione d'uso dei suoli (RUE).....                                                            | 18 |
| TITOLO 2 - IL DISPOSITIVO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA .....                                                               | 18 |
| CAPO 20.10 - GLI STRUMENTI DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....                                                           | 18 |
| Articolo 20.10.10 - Le fonti della disciplina urbanistica ed edilizia (RUE) .....                                          | 18 |
| SEZIONE 20.10-PSC - IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE .....                                                                    | 19 |
| Articolo 20.10.14 - Gli elementi costitutivi del PSC (PSC) .....                                                           | 19 |
| Articolo 20.10.20 - La conformazione dei diritti edificatori (RUE) .....                                                   | 19 |
| Articolo 20.10.20 - La conformazione dei diritti edificatori (RUE) .....                                                   | 20 |
| Articolo 20.10.30 - L'attribuzione di diritti edificatori e l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio (RUE) ..... | 20 |
| Articolo 20.10.40 - Le correlazioni tra la nomenclatura del PSC e quella dell'ordinamento nazionale (PSC) .....            | 20 |
| SEZIONE 20.10-RUE - IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO RUE .....                                                          | 20 |
| Articolo 20.10.50 - Gli elementi costitutivi del RUE (RUE).....                                                            | 20 |
| Articolo 20.10.60 - Revisione e aggiornamento periodici del RUE (PSC).....                                                 | 21 |
| Articolo 20.10.70 - Il dispositivo normativo del RUE (RUE) .....                                                           | 21 |
| Articolo 20.10.80 - La disciplina della capacità insediativa (RUE) .....                                                   | 21 |
| Articolo 20.10.90 - La disciplina delle aree elementari soggette all'obbligo di pianificazione attuativa (RUE) .....       | 22 |
| Articolo 20.10.100 - La disciplina delle aree elementari regolate da PUA (RUE) .....                                       | 22 |
| Articolo 20.10.110 - L'efficacia dei piani urbanistici attuativi (RUE) .....                                               | 23 |
| Articolo 20.10.120 - La disciplina delle aree elementari mediante norme diffuse (RUE) .....                                | 23 |
| Articolo 20.10.130 - La disciplina mediante prescrizioni specifiche (RUE) .....                                            | 23 |
| Articolo 20.10.140 - La disciplina confermativa (RUE) .....                                                                | 23 |
| SEZIONE 20.10-POC - IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (PSC).....                                                                 | 24 |
| Articolo 20.10.150 - Le funzioni e i contenuti del POC (PSC).....                                                          | 24 |
| Articolo 20.10.155 - Gli elementi costitutivi del POC (PSC).....                                                           | 25 |
| Articolo 20.10.160 - La disciplina degli ambiti soggetti alla formazione di POC (PSC).....                                 | 26 |
| Articolo 20.10.165 - Revisione e aggiornamento periodici del POC (PSC) .....                                               | 26 |
| SEZIONE 20.10-PUA - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) .....                                                              | 26 |
| Articolo 20.10.170 - La classificazione dei piani urbanistici attuativi (RUE).....                                         | 26 |
| Articolo 20.10.180 - La formazione dei piani urbanistici attuativi (RUE) .....                                             | 26 |
| Articolo 20.10.190 - Il piano particolareggiato (RUE).....                                                                 | 27 |
| Articolo 20.10.200 - Il piano di recupero (RUE) .....                                                                      | 29 |



|                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Articolo 20.10.210 - Il piano per l'edilizia economica e popolare (RUE) .....                                                                                        | 29 |
| Articolo 20.10.220 - Il piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi (RUE) .....                                                                            | 30 |
| Articolo 20.10.230 - I programmi integrati di intervento - programmi di recupero urbano - programmi di<br>riqualificazione urbana (RUE).....                         | 30 |
| PARTE SECONDA - I CONDIZIONAMENTI E LE LIMITAZIONI POSTI DALLA TUTELA DELLE RISORSE<br>AMBIENTALI E ANTROPICHE. ....                                                 | 31 |
| TITOLO 3 - LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE.....                                                                                                                          | 31 |
| CAPO 30.10 - LA TUTELA DI SISTEMI NATURALI .....                                                                                                                     | 31 |
| Articolo 30.10.10 - Zone di tutela naturalistica (PTCP).....                                                                                                         | 31 |
| Articolo 30.10.20 - Riserva naturale orientata della Cassa di espansione del fiume Secchia (PTCP) .....                                                              | 31 |
| Articolo 30.10.30 - La rete ecologica (PTCP) .....                                                                                                                   | 32 |
| Articolo 30.10.40 - Rete Natura 2000 (PTCP). ....                                                                                                                    | 32 |
| Articolo 30.10.50 - Particolari disposizioni in materia di attività estrattive (RUE) .....                                                                           | 32 |
| CAPO 30.20 - LA PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE .....                                                                                                               | 33 |
| Articolo 30.20.10 - Zone di tutela assoluta delle captazioni (D.Lgs 152/2006) .....                                                                                  | 33 |
| Articolo 30.20.20 - Zone di rispetto dei pozzi acquedottistici. (D.Lgs 152/2006) .....                                                                               | 33 |
| Articolo 30.20.30 - Zone di protezione delle acque sotterranee (PTCP).....                                                                                           | 33 |
| Articolo 30.20.40 - Misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica (PTCP) .....                                                                               | 33 |
| Articolo 30.20.50 - Disciplina degli emungimenti di acque sotterranee (PTCP).....                                                                                    | 33 |
| TITOLO 4 - LA SICUREZZA E LA SALUTE SUL TERRITORIO.....                                                                                                              | 33 |
| CAPO 40.10 - LA SICUREZZA IDRAULICA.....                                                                                                                             | 33 |
| Articolo 40.10.10 - Sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territori (RUE) .....                                                     | 33 |
| Articolo 40.10.20 - Disposizioni di sostenibilità idraulica per il territorio comunale (PTCP). ....                                                                  | 34 |
| CAPO 40.20 - LA PREVENZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO.....                                                                                                     | 34 |
| Articolo 40.20.10 - Applicazione della normativa tecnica edilizia (PSC).....                                                                                         | 34 |
| Articolo 40.20.20 - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (PSC).....                                                                                    | 34 |
| Articolo 40.20.30 - Zone suscettibili di instabilità (PSC) .....                                                                                                     | 35 |
| Articolo 40.20.50 – Fattori di amplificazione stratigrafica (PSC).....                                                                                               | 35 |
| CAPO 40.30 - LA TUTELA DELLA SALUBRITÀ AMBIENTALE.....                                                                                                               | 36 |
| Articolo 40.30.10 - Protezione e risanamento dall'inquinamento acustico (RUE).....                                                                                   | 36 |
| Articolo 40.30.20 - Protezione e risanamento dall'inquinamento elettromagnetico (RUE).....                                                                           | 36 |
| Articolo 40.30.30 - Disciplina degli impianti di emissione radio televisiva (PLERT) .....                                                                            | 36 |
| Articolo 40.30.40 - Disciplina degli impianti per telefonia mobile (Norme varie). ....                                                                               | 37 |
| Articolo 40.30.50 - Le distanze di rispetto dai cimiteri (RUE).....                                                                                                  | 37 |
| TITOLO 5 - LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE.....                                                                                                                   | 37 |
| CAPO 50.10 - LE ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO .....                                                                                             | 37 |
| Articolo 50.10.10 - Le potenzialità archeologiche: classificazione (RUE) .....                                                                                       | 37 |
| Articolo 50.10.20 - La tutela dei siti archeologici (RUE).....                                                                                                       | 39 |
| Articolo 50.10.30 - Le aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (PSC).....                                                                             | 39 |
| Articolo 50.10.40 - Le aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti<br>soggette a controllo archeologico preventivo (PSC)..... | 39 |
| Articolo 50.10.50 - Le zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione (PTCP). ....                                                                         | 40 |
| CAPO 50.20 - GLI ELEMENTI D'INTERESSE STORICO TESTIMONIALE .....                                                                                                     | 40 |
| Articolo 50.20.10 - La viabilità storica (PSC) .....                                                                                                                 | 40 |
| Articolo 50.20.20 - I canali storici (PTCP).....                                                                                                                     | 40 |
| Articolo 50.20.30 - Norme di tutela delle costruzioni di interesse storico - architettonico (PSC).....                                                               | 40 |
| Articolo 50.20.35 - Norme di tutela delle costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale (RUE).....                                                          | 40 |
| Articolo 50.20.38 - Norme di tutela delle costruzioni soggette a vincolo conservativo (RUE).....                                                                     | 40 |
| Articolo 50.20.40 - Le ville, i giardini e i parchi di notevole interesse (RUE).....                                                                                 | 41 |
| Articolo 50.20.50 - Le maestà, le steli e i monumenti commemorativi del territorio (RUE). ....                                                                       | 41 |
| TITOLO 6 - LA TUTELA DEL PAESAGGIO.....                                                                                                                              | 42 |
| CAPO 60.10 - LA TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO.....                                                                                                         | 42 |
| SEZIONE 60.10-PAN - LE COMPONENTI NATURALI DEL PAESAGGIO .....                                                                                                       | 42 |
| Articolo 60.10.10 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PTCP) .....                                                                              | 42 |
| Articolo 60.10.20 - Particolari disposizioni di tutela: dossi di pianura (PSC).....                                                                                  | 42 |
| Articolo 60.10.30 - La scarpata detta <i>Rivone</i> (PSC).....                                                                                                       | 43 |
| Articolo 60.10.40 - Il sistema forestale boschivo (PTCP).....                                                                                                        | 43 |
| Articolo 60.10.50 - Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP) .....                                                         | 43 |
| Articolo 60.10.60 - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP) .....                                                                                    | 43 |
| SEZIONE 60.10-PAA - IL PAESAGGIO AGRARIO .....                                                                                                                       | 43 |
| Articolo 60.10.70 - La qualità del paesaggio agrario (PSC).....                                                                                                      | 43 |
| Articolo 60.10.80 - Criteri di intervento nei nuclei rurali originari (RUE).....                                                                                     | 44 |
| Articolo 60.10.90 - Requisiti delle costruzioni nel territorio rurale (RUE) .....                                                                                    | 44 |

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Articolo 60.10.100 -Requisiti delle sistemazioni esterne nel paesaggio rurale (RUE) .....                                       | 45 |
| Articolo 60.10.110 - La qualità del paesaggio periurbano (RUE).....                                                             | 46 |
| Articolo 60.10.120 - Le visuali del paesaggio (PSC).....                                                                        | 46 |
| SEZIONE 60.10-ARB - LA PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO .....                                                                  | 46 |
| Articolo 60.10.130 - Esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela (PTCP) .....                 | 46 |
| Articolo 60.10.140 - Patrimonio arboreo protetto (RUE) .....                                                                    | 46 |
| Articolo 60.10.150 - L'allestimento di aree verdi (RUE) .....                                                                   | 47 |
| Articolo 60.10.160 - Sanzioni in materia di tutela del patrimonio arboreo (RUE).....                                            | 47 |
| SEZIONE 60.10-OPE - LA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA DI PARTICOLARI OPERE .....                                                  | 47 |
| Articolo 60.10.170 - Requisiti paesaggistici delle opere di mitigazione acustica (PTCP).....                                    | 47 |
| Articolo 60.10.180 - Requisiti paesaggistici di altre opere (RUE) .....                                                         | 47 |
| CAPO 60.20 - I PARCHI TERRITORIALI E LE TUTELE SOVRAORDINATE .....                                                              | 48 |
| Articolo 60.20.10 - La riserva naturale orientata (PTCP) .....                                                                  | 48 |
| Articolo 60.20.20 - Le parti di territorio soggette a tutela paesaggistica (Dlgs 42/2004).....                                  | 48 |
| CAPO 60.25 – LE UNITÀ DI PAESAGGIO DI RANGO COMUNALE .....                                                                      | 48 |
| Articolo 60.25.10 – La classificazione delle unità di paesaggio di rango comunale (PSC).....                                    | 48 |
| Articolo 60.25.20 – L'Unità UPRC 1: Il comprensorio dei laghi di Campogalliano (PSC) .....                                      | 48 |
| Articolo 60.25.30 – L'Unità UPRC 2: la fascia perfluviale della Secchia (PSC) .....                                             | 48 |
| Articolo 60.25.40 – L'Unità UPRC 3: Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (PSC).....                                 | 48 |
| Articolo 60.25.50 – L'Unità UPRC 4: Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e periurbani (PSC).....                        | 48 |
| CAPO 60.30 - I PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE.....                                                               | 49 |
| Articolo 60.30.10 - Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (PSC) .....                                                   | 49 |
| Articolo 60.30.20 -Il territorio perfluviale della Secchia (PSC) .....                                                          | 49 |
| Articolo 60.30.30 -Il comprensorio dei laghi (PSC) .....                                                                        | 49 |
| Articolo 60.30.40 - La fascia territoriale del canale dell'Erba (PSC) .....                                                     | 49 |
| TITOLO 7 - LE INFRASTRUTTURE SUL TERRITORIO .....                                                                               | 50 |
| CAPO 70.05 – LA DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO .....                                                            | 50 |
| Articolo 70.05.10 – La disciplina generale delle infrastrutture del territorio (PSC).....                                       | 50 |
| CAPO 70.10 - L'IDRAULICA DEL TERRITORIO .....                                                                                   | 50 |
| Articolo 70.10.10 - Le distanze di rispetto dai corsi d'acqua (Norme varie) .....                                               | 50 |
| Articolo 70.10.30 - Lo smaltimento delle acque (RUE) .....                                                                      | 50 |
| CAPO 70.20 - LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....                                                                             | 51 |
| Articolo 70.20.10 - I requisiti delle infrastrutture viarie (RUE) .....                                                         | 51 |
| Articolo 70.20.20 - Le distanze di rispetto alle vie di comunicazione (RCdS, PRIT, CdT) .....                                   | 53 |
| Articolo 70.20.30 - I corridoi per le nuove infrastrutture della mobilità (RUE) .....                                           | 53 |
| Articolo 70.20.40 - La disciplina degli itinerari ciclopeditoni (RUE).....                                                      | 54 |
| Articolo 70.20.50 - Le fasce di ambientazione e mitigazione (RUE) .....                                                         | 54 |
| Articolo 70.20.60 - Le fasce di mitigazione di infrastrutture ferroviarie (RUE) .....                                           | 54 |
| CAPO 70.30 - ALTRI SISTEMI INFRASTRUTTURALI .....                                                                               | 55 |
| Articolo 70.30.10 - Disciplina delle infrastrutture diffuse (RUE) .....                                                         | 55 |
| Articolo 70.30.20 - Le distanze di rispetto dai gasdotti (RUE) .....                                                            | 55 |
| TITOLO 8 - L'USO RAZIONALE DI RISORSE NATURALI.....                                                                             | 55 |
| CAPO 80.10 – L'USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE .....                                                                        | 55 |
| Articolo 80.10.10 - Il risparmio idrico nel settore civile (PTCP).....                                                          | 55 |
| Articolo 80.10.20 - Il risparmio idrico nei pubblici servizi (PTCP). .....                                                      | 55 |
| Articolo 80.10.30 - Il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale (PTCP).....                              | 55 |
| Articolo 80.10.40 - Il risparmio idrico nel settore agricolo (PTCP). .....                                                      | 56 |
| Articolo 80.10.50 - Disciplina degli emungimenti di acque sotterranee (PTCP).....                                               | 56 |
| CAPO 80.20 - L'USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE E LA PRODUZIONE DA FONTI RINNOVABILI .....                               | 56 |
| Articolo 80.20.10 - L'installazione di impianti fotovoltaici e di impianti solari termici (RUE) .....                           | 56 |
| Articolo 80.20.20 - Gli impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano (RUE) ....                        | 56 |
| Articolo 80.20.30 - La produzione di energia da combustione diretta di biomasse (RUE) .....                                     | 57 |
| Articolo 80.20.40 - La produzione di energia da impianti geotermici (RUE) .....                                                 | 57 |
| Articolo 80.20.50 - Prestazione energetica negli interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione urbanistica (PTCP) ..... | 57 |
| Articolo 80.20.60 - Disciplina dell'illuminazione esterna (DGR 1688/2013).....                                                  | 57 |
| PARTE TERZA - I CONDIZIONAMENTI E LE LIMITAZIONI POSTI DALLA FUNZIONALITA' E QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI.....                   | 58 |
| TITOLO 9 - LE DOTAZIONI TERRITORIALI.....                                                                                       | 58 |
| CAPO 90.10 - LA NATURA E LA CLASSIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....                                                   | 58 |
| Articolo 90.10.10 - Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (RUE) .....                                       | 58 |
| Articolo 90.10.20 - Le attrezzature e spazi collettivi (RUE).....                                                               | 58 |

|                                                                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Articolo 90.10.30 - Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio (PSC) .....                                                                       | 59 |
| CAPO 90.20– LA DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....                                                                                               | 59 |
| Articolo 90.20.10 - I requisiti delle infrastrutture per l'urbanizzazione (RUE) .....                                                                      | 59 |
| Articolo 90.20.20 - I requisiti delle attrezzature e degli spazi collettivi (RUE) .....                                                                    | 59 |
| Articolo 90.20.30 - Gli obblighi in materia di dotazioni territoriali (RUE) .....                                                                          | 59 |
| Articolo 90.20.40 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali (PSC) .....                                                                  | 60 |
| Articolo 90.20.50 - La disciplina della cessione delle aree per le dotazioni territoriali (RUE).....                                                       | 60 |
| Articolo 90.20.60 - La disciplina del contributo di costruzione (RUE) .....                                                                                | 61 |
| TITOLO 10 - L'ASSETTO E LA QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI. ....                                                                                               | 61 |
| CAPO 100.10 - I REQUISITI QUALITATIVI E FUNZIONALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....                                                                   | 61 |
| Articolo 100.10.10 - Gli obiettivi, i criteri e i vincoli da osservarsi negli ambiti territoriali classificati centro storico (PSC) .....                  | 61 |
| Articolo 100.10.20 - Gli insediamenti e le infrastrutture storiche del territorio rurale (RUE) .....                                                       | 62 |
| Articolo 100.10.30 - La disciplina degli ambiti territoriali classificati come centro storico (RUE).....                                                   | 62 |
| Articolo 100.10.40 - Disposizioni particolari relative al centro storico (RUE) .....                                                                       | 62 |
| CAPO 100.20 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI .....                                                                   | 62 |
| Articolo 100.20.10 - Gli obiettivi generali per gli ambiti urbani consolidati (PSC) .....                                                                  | 62 |
| Articolo 100.20.20 - L'assetto funzionale degli ambiti consolidati (PSC) .....                                                                             | 63 |
| Articolo 100.20.30 - I requisiti qualitativi delle trasformazioni edilizie negli ambiti consolidati (RUE). ....                                            | 63 |
| Articolo 100.20.40 - Le politiche sulla mobilità negli ambiti consolidati (PSC). ....                                                                      | 64 |
| Articolo 100.20.50 - La disciplina degli ambiti consolidati (RUE) .....                                                                                    | 64 |
| CAPO 100.24 - I REQUISITI DEGLI AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (ASP_CR).....                                                                               | 64 |
| Articolo 100.24.10 - Gli obiettivi generali per gli ambiti da riqualificare (PSC) .....                                                                    | 64 |
| Articolo 100.24.20- La disciplina degli ambiti da riqualificare (PSC).....                                                                                 | 64 |
| CAPO 100.27 - I REQUISITI DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI (ANS) .....                                                                                  | 64 |
| Articolo 100.27.10 - Gli obiettivi per gli ambiti per nuovi insediamenti (PSC) .....                                                                       | 64 |
| Articolo 100.27.20 - La disciplina generale degli ambiti per nuovi insediamenti (PSC) .....                                                                | 65 |
| Articolo 100.27.30- L'edilizia residenziale sociale negli ambiti per nuovi insediamenti (PSC) .....                                                        | 65 |
| Articolo 100.27.40- Le politiche sulla mobilità negli ambiti per nuovi insediamenti (PSC) .....                                                            | 65 |
| CAPO 100.30 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....                                                | 66 |
| SEZIONE 100.30-GEN - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....                                         | 66 |
| Articolo 100.30.10 - Disciplina generale degli ambiti specializzati per attività produttive (PSC). ....                                                    | 66 |
| Articolo 100.30.14 – Disposizioni comuni agli ambiti specializzati per attività produttive (RUE).....                                                      | 66 |
| SEZIONE 100.30-ASP - LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATI (ASP_C).....                                             | 66 |
| Articolo 100.30.20 - Gli obiettivi generali per gli ambiti specializzati per attività produttive consolidati (PSC).....                                    | 66 |
| Articolo 100.30.30 – I requisiti qualitativi delle trasformazioni edilizie negli ambiti specializzati per attività produttive consolidati (PSC). ....      | 67 |
| Articolo 100.30.40 - Le politiche per la mobilità negli ambiti specializzati per attività produttive consolidati (PSC).....                                | 67 |
| SEZIONE 100.30 - APE -LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO (ASP_S_E) .....      | 68 |
| Articolo 100.30.50 - La disciplina generale per gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento (PSC)..... | 68 |
| Articolo 100.30.60 - Le politiche sulla mobilità dei nuovi ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale (PSC) .....                             | 68 |
| Articolo 100.30.70 - Quota da destinarsi a programmi di offerta pubblica di aree per attività produttive (PSC).....                                        | 68 |
| Articolo 100.30.80 - Condizioni per l'attuazione del <i>Polo intermodale della logistica</i> (PSC).....                                                    | 69 |
| CAPO 100.40 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO RURALE .....                                                          | 69 |
| SEZIONE 100.40-GEN - DISPOSIZIONI COMUNI AL TERRITORIO RURALE. ....                                                                                        | 69 |
| Articolo 100.40.10 - Disposizioni di carattere generale sul territorio rurale (PSC) .....                                                                  | 69 |
| Articolo 100.40.20 - Disposizioni specifiche relative al territorio rurale (RUE) .....                                                                     | 70 |
| Articolo 100.40.30 - Limiti di altezza e distanza per il territorio rurale (RUE).....                                                                      | 70 |
| Articolo 100.40.40 - Norme in materia di ristrutturazione edilizia nel territorio rurale (RUE).....                                                        | 71 |
| SEZIONE 100.40-RUR - LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE. ....                                                                                | 71 |
| Articolo 100.40.48 - La disciplina delle aree di valore naturale e ambientale (RUE). ....                                                                  | 71 |
| Articolo 100.40.60 - La disciplina degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (RUE).....                                                               | 72 |
| Articolo 100.40.70 - La disciplina degli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (RUE).....                                                           | 72 |
| Articolo 100.40.80 - La disciplina degli ambiti agricoli periurbani (RUE).....                                                                             | 73 |
| SEZIONE 100.40-AGR - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI RELATIVE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA.....                                                                | 73 |
| Articolo 100.40.90 - I centri aziendali (RUE).....                                                                                                         | 73 |

|                                                                                                                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Articolo 100.40.100 - La costruzione di abitazioni agricole e fabbricati agricoli di servizio (RUE) .....                                                                 | 74  |
| Articolo 100.40.110 - La disciplina delle costruzioni soggette a vincolo conservativo nei centri aziendali (RUE) .....                                                    | 75  |
| Articolo 100.40.120 - La disciplina delle strutture per agriturismo (RUE) .....                                                                                           | 75  |
| Articolo 100.40.130 - La costruzione e l'ampliamento di allevamenti di tipo aziendale (RUE).....                                                                          | 75  |
| Articolo 100.40.140 - La costruzione e l'ampliamento di allevamenti di tipo intensivo (RUE).....                                                                          | 76  |
| Articolo 100.40.150 - Gli impianti a servizio della meccanizzazione agricola (RUE) .....                                                                                  | 76  |
| Articolo 100.40.160 - Le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli (RUE) .....                                                                                    | 76  |
| Articolo 100.40.170 - La costruzione di serre (RUE) .....                                                                                                                 | 76  |
| SEZIONE 100.40-FER - DISCIPLINA DELLE PRODUZIONI ENERGETICHE DA FONTI RINNOVABILI ...                                                                                     | 77  |
| Articolo 100.40.180 - La produzione di energia da impianti fotovoltaici (RUE) .....                                                                                       | 77  |
| Articolo 100.40.190 - La produzione di energia da biomasse (RUE).....                                                                                                     | 77  |
| Articolo 100.40.200 - La produzione di energia da impianti geotermici (RUE) .....                                                                                         | 78  |
| SEZIONE 100.40-NAG - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI PER FUNZIONI NON AGRICOLE.....                                                                                       | 78  |
| Articolo 100.40.210 - Il patrimonio edilizio estraneo all'attività agricola (RUE) .....                                                                                   | 78  |
| Articolo 100.40.220 - Disciplina delle funzioni non agricole in territorio rurale (RUE).....                                                                              | 80  |
| Articolo 100.40.230 - Rimozione e bonifica degli allevamenti zootecnici dismessi. (RUE).....                                                                              | 80  |
| Articolo 100.40.240 - La delocalizzazione degli edifici incongrui (RUE) .....                                                                                             | 81  |
| Articolo 100.40.250 - Rilocalizzazione degli edifici da demolire in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ferroviarie e idrauliche (RUE).....        | 82  |
| Articolo 100.40.260 - Disciplina degli edifici dichiarati incompatibili in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ferroviarie e idrauliche (RUE)..... | 82  |
| PARTE QUARTA: LA DISCIPLINA EDILIZIA E DELLE ATTIVITA' .....                                                                                                              | 84  |
| TITOLO 11 - I REQUISITI PRESTAZIONALI, FUNZIONALI, GEOMETRICI E QUALITATIVI DELLE COSTRUZIONI. ....                                                                       | 84  |
| CAPO 110.10 - I REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA EDILIZIA.....                                                                                                          | 84  |
| SEZIONE 110.10-GEN - DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTE LE COSTRUZIONI.....                                                                                                      | 84  |
| Articolo 110.10.10 - Conformità delle opere edilizie ai requisiti prestazionali (RUE) .....                                                                               | 84  |
| Articolo 110.10.20 - Campo di applicazione dei requisiti. (RUE) .....                                                                                                     | 84  |
| Articolo 110.10.30 - Smaltimento delle acque reflue (RUE) .....                                                                                                           | 85  |
| Articolo 110.10.40 - Recupero delle acque piovane (RUE) .....                                                                                                             | 86  |
| Articolo 110.10.50 - L'installazione di impianti tecnologici (RUE).....                                                                                                   | 86  |
| Articolo 110.10.60 - Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento (RUE).....                                                                             | 87  |
| SEZIONE 110.10-ABI - I REQUISITI DELLE COSTRUZIONI CON FUNZIONE ABITATIVA .....                                                                                           | 88  |
| Articolo 110.10.70 - Disponibilità di spazi minimi per la funzione abitativa (RUE) .....                                                                                  | 88  |
| Articolo 110.10.80 - Requisiti di illuminamento per la funzione abitativa (RUE) .....                                                                                     | 89  |
| Articolo 110.10.90 - Requisiti di ventilazione per la funzione abitativa (RUE) .....                                                                                      | 89  |
| Articolo 110.10.100 - Dotazioni impiantistiche minime per funzioni abitative e assimilabili (RUE) .....                                                                   | 90  |
| SEZIONE 110.10-NAB - I REQUISITI DELLE COSTRUZIONI CON FUNZIONE NON ABITATIVA.....                                                                                        | 90  |
| Articolo 110.10.110 - Campo di applicazione dei requisiti per funzioni non abitative (RUE).....                                                                           | 90  |
| Articolo 110.10.120 - Classificazione degli spazi per funzioni non abitative (RUE) .....                                                                                  | 91  |
| Articolo 110.10.130 - Disponibilità di spazi minimi per le funzioni non abitative (RUE) .....                                                                             | 91  |
| Articolo 110.10.140 - Illuminamento degli spazi per le funzioni non abitative (RUE) .....                                                                                 | 92  |
| Articolo 110.10.150 - Ventilazione degli spazi per le funzioni non abitative (RUE).....                                                                                   | 92  |
| Articolo 110.10.160 - Requisiti di sicurezza degli spazi per le funzioni non abitative (RUE).....                                                                         | 93  |
| CAPO 110.20 - I REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA DI ENERGIA.....                                                                                                        | 93  |
| SEZIONE 110.20-REQ - CAMPO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....                                                                      | 93  |
| Articolo 110.20.10 - Requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici (RUE)....                                                              | 93  |
| SEZIONE 110.20-FER - UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (FER) O ASSIMILATE .....                                                                                   | 93  |
| Articolo 110.20.20 - Requisiti degli impianti geotermici (RUE) .....                                                                                                      | 93  |
| Articolo 110.20.30 - Sistemi compensativi (RUE).....                                                                                                                      | 94  |
| CAPO 110.30 - I REQUISITI DIMENSIONALI E GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI .....                                                                                               | 95  |
| Articolo 110.30.10 - L'osservanza dei requisiti dimensionali (RUE).....                                                                                                   | 95  |
| Articolo 110.30.20 - Limiti di altezza degli edifici (RUE) .....                                                                                                          | 95  |
| Articolo 110.30.30 - Distanza da un confine di proprietà (RUE) .....                                                                                                      | 95  |
| Articolo 110.30.40 - Distanza da aree a diversa destinazione urbanistica (RUE).....                                                                                       | 96  |
| Articolo 110.30.50 - Distanze minime fra costruzioni (RUE).....                                                                                                           | 97  |
| Articolo 110.30.60 - I distacchi fra i vari corpi e pareti di una stessa costruzione (RUE).....                                                                           | 98  |
| Articolo 110.30.70 - Riduzione delle distanze (RUE).....                                                                                                                  | 100 |
| Articolo 110.30.80 - I limiti al rapporto di copertura (RUE) .....                                                                                                        | 100 |
| Articolo 110.30.90 - I limiti alla superficie utile edificabile (RUE) .....                                                                                               | 100 |
| CAPO 110.40 - LE DOTAZIONI DI SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI.....                                                                                           | 101 |
| Articolo 110.40.10 - Dotazione obbligatoria di rimesse per autovetture (RUE).....                                                                                         | 101 |

|                                                                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Articolo 110.40.20 - Dotazione obbligatoria di parcheggi per autoveicoli (RUE) .....                                               | 101 |
| Articolo 110.40.30 - Disciplina dell'utilizzazione dei parcheggi (RUE) .....                                                       | 103 |
| Articolo 110.40.40 - I requisiti geometrici dei parcheggi per autoveicoli (RUE) .....                                              | 103 |
| Articolo 110.40.50 - I requisiti funzionali e costruttivi dei parcheggi per autoveicoli (RUE) .....                                | 103 |
| Articolo 110.40.60 - I requisiti delle rimesse per autovetture (RUE) .....                                                         | 104 |
| Articolo 110.40.70 - Monetizzazione della dotazione di parcheggi (RUE) .....                                                       | 104 |
| CAPO 110.50 - ALTRE DOTAZIONI OBBLIGATORIE E OPZIONALI .....                                                                       | 105 |
| Articolo 110.50.10 - Le dotazioni accessorie delle abitazioni (RUE) .....                                                          | 105 |
| Articolo 110.50.20 - Le dotazioni accessorie degli edifici (RUE) .....                                                             | 105 |
| CAPO 110.60 - LA QUALITA' FORMALE, COMPOSITIVA E ARCHITETTONICA DELLE TRASFORMAZIONI<br>EDILIZIE .....                             | 106 |
| Articolo 110.60.10 - I requisiti formali, compositivi ed architettonici (RUE) .....                                                | 106 |
| Articolo 110.60.20 - I requisiti dei progetti di trasformazioni edilizie negli ambiti consolidati (RUE) .....                      | 106 |
| CAPO 110.70 - I REQUISITI DEGLI SPAZI PRIVATI E DEGLI SPAZI PUBBLICI. ....                                                         | 106 |
| Articolo 110.70.10 - Le recinzioni (RUE) .....                                                                                     | 106 |
| Articolo 110.70.20 - Le aree di pertinenza (RUE) .....                                                                             | 106 |
| Articolo 110.70.30 - I passi carrai (RUE) .....                                                                                    | 106 |
| Articolo 110.70.40 - Le rampe (RUE) .....                                                                                          | 107 |
| Articolo 110.70.50 - La manutenzione delle aree e delle costruzioni (RUE) .....                                                    | 107 |
| Articolo 110.70.60 - Le escavazioni in sede stradale (RUE) .....                                                                   | 107 |
| CAPO 110.80 - LE STRUTTURE DI PERTINENZA E LA FINITURA DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI URBANI<br>.....                                 | 107 |
| Articolo 110.80.10 - Disposizioni generali sulle strutture di pertinenza e sulla finitura di edifici e spazi<br>urbani (RUE) ..... | 107 |
| Articolo 110.80.20 - Toponomastica e numerazione civica (RUE) .....                                                                | 109 |
| TITOLO 12 - L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ .....                                                                                          | 110 |
| CAPO 120.10 - LE ATTIVITÀ CONFORMI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI .....                                                    | 110 |
| Articolo 120.10.10 - Le attività ammesse in relazione alla destinazione d'uso (RUE) .....                                          | 110 |
| CAPO 120.20 - DISCIPLINA DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ SPECIFICHE .....                                                               | 113 |
| Articolo 120.20.10 - Disciplina di attività specifiche (RUE) .....                                                                 | 113 |
| Articolo 120.20.20 - Attività produttive non ammesse nel territorio comunale (RUE) .....                                           | 113 |
| Articolo 120.20.30 - Gli insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute<br>(DGR477/1995) .....  | 113 |
| Articolo 120.20.40 - Il trattamento di rifiuti (PTCP) .....                                                                        | 114 |
| Articolo 120.20.50 - Le attività di trasporto e magazzinaggio (RUE) .....                                                          | 114 |
| Articolo 120.20.60 - Le attività produttive energivore (RUE) .....                                                                 | 114 |
| Articolo 120.20.70 - La disciplina delle attività commerciali (RUE) .....                                                          | 115 |
| Articolo 120.20.80 - Attività di somministrazione alimenti e bevande (RUE) .....                                                   | 115 |
| Articolo 120.20.90 - La vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione (RUE) .....                                            | 115 |
| Articolo 120.20.100 - La disciplina degli impianti di lavaggio di autoveicoli (RUE) .....                                          | 116 |
| Articolo 120.20.110 - I depositi di materiale a cielo aperto (RUE) .....                                                           | 116 |
| CAPO 120.30 - LE DOTAZIONI OBBLIGATORIE DI PARCHEGGI RIFERITE ALLE ATTIVITÀ .....                                                  | 116 |
| Articolo 120.30.10 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per le attività commerciali (RUE) .....                                | 116 |
| Articolo 120.30.20 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per esercizi di somministrazione di alimenti<br>(RUE) .....            | 117 |
| Articolo 120.30.30 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per attività ad alta affluenza di pubblico (RUE)<br>.....              | 117 |
| TITOLO 13 - I PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI E I DISPOSITIVI SANZIONATORI .....                                                       | 118 |
| CAPO 130.10 - LA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO .....                                                    | 118 |
| Articolo 130.10.10 - Definizione e compiti della <i>Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio</i><br>(RUE) .....    | 118 |
| Articolo 130.10.20 - Composizione e nomina della <i>Commissione per la qualità architettonica e il<br/>paesaggio</i> (RUE) .....   | 118 |
| Articolo 130.10.30 - Funzionamento della <i>Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio</i> (RUE)<br>.....            | 119 |
| CAPO 130.20 - I PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI E LE SANZIONI .....                                                                    | 120 |
| Articolo 130.20.10 - I procedimenti amministrativi (RUE) .....                                                                     | 120 |
| CAPO 130.30 - DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....                                                                   | 120 |
| Articolo 130.30.10 - Lo sportello unico per l'edilizia (RUE) .....                                                                 | 120 |
| Articolo 130.30.20 - Interventi edilizi per le attività produttive (RUE) .....                                                     | 120 |
| Articolo 130.30.30 - Le sanzioni per violazioni del RUE (RUE) .....                                                                | 120 |
| Articolo 130.30.40 - Le sanzioni per violazioni alla disciplina edilizia urbanistica sovraordinata (RUE) ..                        | 123 |
| Diritti degli agricoltori, doveri dei cittadini in campagna .....                                                                  | 125 |
| DEFINIZIONI .....                                                                                                                  | 127 |

**PARTE PRIMA -AMBITO E STRUMENTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA****TITOLO 1 - LE COMPETENZE E GLI STRUMENTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA****CAPO 10.10 - GLI OGGETTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA****Articolo 10.10.10 - Le trasformazioni soggette alla disciplina urbanistica e edilizia (PSC)**

1. Sono oggetto della disciplina urbanistica ed edilizia le trasformazioni fisiche e funzionali di immobili regolate dagli ordinamenti nazionale e regionale.
2. In relazione al loro oggetto, natura ed entità tali trasformazioni si distinguono in:
  - a trasformazioni urbanistiche, che conferiscono o restituiscono a parti di territorio l'idoneità all'insediamento di funzioni urbane;
  - b trasformazioni edilizie fisiche, che alterano la consistenza fisica di immobili;
  - c trasformazioni edilizie funzionali, che senza attuare modificazioni fisiche conferiscono a immobili l'idoneità ad accogliere determinate funzioni.
3. Le trasformazioni suddette devono essere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia. Più precisamente:
  - a sugli immobili compresi nel territorio comunale possono essere attuate esclusivamente le trasformazioni ammesse dalla disciplina urbanistica ed edilizia disposta dagli strumenti di pianificazione comunali, fermo restando l'obbligo del rispetto di disposizioni di altra origine;
  - b lo stato finale degli immobili conseguente alla loro trasformazione deve corrispondere ai requisiti prescritti dalle suddette normative, con le tolleranze stabilite nelle Definizioni poste in Appendice;
  - c l'esecuzione delle trasformazioni deve uniformarsi ai procedimenti e alle modalità disposti con determinazione dirigenziale, in conformità agli ordinamenti nazionale e regionale.

**Articolo 10.10.20 - La conformità delle trasformazioni alla disciplina urbanistica e edilizia (RUE)**

1. Lo stato finale dell'immobile prodotto da trasformazioni fisiche o funzionali deve essere conforme alla disciplina urbanistica e edilizia disposta dalle presenti norme in tutte le parti oggetto di trasformazione, con le precisazioni che seguono.
  - nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia integrale lo stato finale dell'intera unità edilizia o costruzione deve essere integralmente conforme o adeguato alla disciplina urbanistica ed edilizia nella sua completezza;
  - per gli interventi di altro genere, le norme che impongono limitazioni o condizioni alle trasformazioni specificano i requisiti da osservarsi nell'attuazione di ciascuna di esse;
  - nel caso di interventi parziali su unità immobiliari comprendenti più costruzioni l'obbligo di adeguamento alla disciplina edilizia e urbanistica si applica all'intera estensione di ciascuna costruzione oggetto di trasformazione.
2. L'adozione di un nuovo strumento urbanistico o di modifiche a uno vigente comporta l'applicazione della salvaguardia. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie divenuti efficaci anteriormente alla data di adozione del nuovo strumento o della variante, rimangono tali anche se in contrasto con le previgenti prescrizioni, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
3. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto al comma 2 è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento.

**Articolo 10.10.30 - La conformità delle trasformazioni ad altre discipline regolamentari (RUE)**

1. Le trasformazioni fisiche e funzionali di immobili non regolate da norme sovraordinate sono disciplinate dal RUE o da altri regolamenti locali quando ricorrano motivi di interesse pubblico, o le norme sovraordinate

siano prive di propri dispositivi procedurali o sanzionatori. Rientra in particolare fra queste l'apertura di specifiche attività esercitabili negli immobili, segnatamente di attività commerciali.

2. L'attuazione di tali trasformazioni, nonché l'avviamento e l'esercizio di attività nel territorio di Campogalliano devono essere conformi alla disciplina appositamente stabilita al Titolo 1 delle presenti norme.
3. L'inosservanza di tale disciplina comporta l'applicazione delle sanzioni specificamente disposte, di cui al Titolo 13 delle

## **CAPO 10.20 - LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE**

### **Articolo 10.20.10 - La classificazione delle trasformazioni urbanistiche (RUE)**

---

1. Sono definite come tali le trasformazioni di seguito elencate, che conferiscono o restituiscono a parti di territorio, ovvero vi adeguano l'idoneità all'insediamento di funzioni urbane:

- a l'urbanizzazione;
- b la ristrutturazione urbanistica.
- c la lottizzazione;

Sono inoltre equiparate a trasformazioni urbanistiche:

- d l'impianto e lo sviluppo di strutture aziendali agricole in eccedenza ai limiti stabiliti dal RUE per l'ammissibilità di trasformazioni per intervento diretto;
- e nuove costruzioni con un indice di utilizzazione fondiaria superiore a tre metri cubi per metro quadrato o altezza superiore a metri 25, secondo quanto disposto dall'articolo 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

### **Articolo 10.20.20 - L'urbanizzazione (RUE)**

---

1. L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla nel sistema urbano.
2. L'urbanizzazione è ammessa esclusivamente sulle parti di territorio che il POC destina a nuovi insediamenti.

### **Articolo 10.20.30 - La ristrutturazione urbanistica (RUE)**

---

1. La ristrutturazione urbanistica è definita dalla lettera h) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. La ristrutturazione urbanistica è attuata esclusivamente su conforme indicazione del POC.

### **Articolo 10.20.40 - La lottizzazione (RUE)**

---

1. Consiste nel frazionamento e vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Quando non riguardi aree legittimamente edificabili per intervento diretto, la lottizzazione è ammessa esclusivamente come atto esecutivo di PUA vigente.

### **Articolo 10.20.50 - La disciplina generale delle trasformazioni urbanistiche (PSC)**

---

1. L'attuazione di trasformazioni urbanistiche nel territorio urbanizzabile e negli ambiti da riqualificare è programmata dal POC e disciplinata con PUA; altrove può essere disciplinata direttamente con PUA.
2. Nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche è comunque obbligatorio l'integrale adeguamento alla disciplina urbanistica di tutti gli immobili che ne costituiscono oggetto.
3. L'esecuzione di trasformazioni urbanistiche in assenza di titolo abilitativo è soggetta alle sanzioni disposte dall'ordinamento nazionale e regionale in materia di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, nonché alle sanzioni disposte per le trasformazioni fisiche e funzionali eventualmente attuate.

**CAPO 10.30 - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE****SEZIONE 10.30-TFI - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE FISICHE****Articolo 10.30.10 – La classificazione delle trasformazioni edilizie fisiche (RUE)**

---

1. Ogni intervento di trasformazione fisica soggetto ad atto abilitativo è da classificarsi esclusivamente nell'ambito del seguente elenco:
  - a restauro scientifico;
  - b restauro e risanamento conservativo;
  - c ripristino tipologico;
  - d riqualificazione e ricomposizione tipologica;
  - e manutenzione straordinaria;
  - f manutenzione ordinaria;
  - g ristrutturazione edilizia integrale;
  - h ristrutturazione edilizia parziale;
  - i demolizione;
  - j costruzione;
  - k ampliamento o sopraelevazione;
  - l recupero e risanamento delle aree libere;
  - m significativi movimenti di terra.
2. Ai fini di tale classificazione deve tenersi conto delle eventuali trasformazioni in programma, già in corso o attuate nei tre anni precedenti, che per natura, quantità e relazioni configurino per la loro sistematicità una trasformazione edilizia di diverso tipo, quale ad esempio la ristrutturazione edilizia come risultato dell'assommarsi di opere di manutenzione, di modifiche interne o di ristrutturazione parziale.
3. Sono trasformazioni edilizie conservative le seguenti:
  - a restauro scientifico;
  - b restauro e risanamento conservativo;
  - c riqualificazione e ricomposizione tipologica;
  - d manutenzione straordinaria;
  - e manutenzione ordinaria.
4. Convenzionalmente la disciplina che ammette solo trasformazioni edilizie conservative è anche denominata vincolo conservativo.

**Articolo 10.30.20 - Disciplina generale delle trasformazioni edilizie fisiche (RUE)**

---

1. Le trasformazioni edilizie o dell'uso di seguito elencate devono essere progettate unitariamente per unità minime di intervento, anche qualora riguardino solo una parte della costruzione, allo scopo di assicurarne la piena coerenza con l'organismo di appartenenza:
  - a restauro scientifico;
  - b restauro e risanamento conservativo;
  - c riqualificazione e ricomposizione tipologica;
  - d ripristino tipologico;
  - e ristrutturazione edilizia integrale;
  - f ampliamento, quando ecceda i limiti dell'ampliamento compatibile di cui al successivo articolo 10.30.110.
2. Le unità minime di intervento corrispondono ad unità edilizie complete comprensive dell'intera area di pertinenza, oppure ad unità individuate da strumenti urbanistici attuativi o dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
3. La progettazione unitaria non necessita dell'adesione di eventuali altri proprietari dell'organismo edilizio, pur dovendo emergere la congruenza della parte progettata rispetto allo stato di fatto esistente, evidenziato nel progetto presentato.
4. L'esecuzione del progetto unitario può avvenire per stralci, previo rilascio dei necessari atti abilitativi parziali. In tal caso gli stralci successivi al primo devono essere conformi al progetto unitario ovvero, anche se minoritarie, essere progettate unitariamente per unità minime di intervento, in coordinazione con il progetto originario.
5. In ciascuna costruzione soggetta a vincolo conservativo o a ripristino tipologico non devono essere superate le seguenti proporzioni, qualora ciò non contrasti con la corretta osservanza delle modalità prescritte dalla disciplina di tutela o con altre disposizioni delle presenti norme:



- a il rapporto fra il volume di ciascun fabbricato oggetto di recupero e il numero di unità immobiliari destinate ad abitazione non dovrà essere inferiore a 450 metri cubi per abitazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, e a 600 metri cubi per abitazione nel territorio rurale, con arrotondamento all'intero più vicino;
- b per le unità immobiliari con destinazione non abitativa, che non siano pertinenza di abitazioni, il rapporto fra la superficie utile e il volume originario occupato non dovrà superare 0,30 mq/mc.

---

**Articolo 10.30.30 - La manutenzione ordinaria (RUE)**

---

1. La manutenzione ordinaria è definita dalla lettera a) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n 15 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio. Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi come restauro.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria su costruzioni sottoposte a vincolo conservativo devono essere eseguiti nel rispetto delle modalità implicate dal vincolo stesso, nonché dei valori architettonici, cromatici ed ambientali. Le operazioni di tinteggiatura, ripristino di intonaci e altri tipi di intervento esterno dovranno essere volti alla conservazione, o riproposizione delle caratteristiche materiche originarie. Non sono ammessi in particolare l'impiego di resine plastiche o prodotti similari, l'installazione di infissi in metallo, la sostituzione degli infissi tradizionali con avvolgibili.
4. Sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, restano ferme le disposizioni specifiche del decreto stesso, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.

---

**Articolo 10.30.40 - La manutenzione straordinaria (RUE)**

---

1. La manutenzione straordinaria è definita dalla lettera b) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n 15 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. La manutenzione straordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio esistente.
3. Ove il complesso di opere di manutenzione straordinaria abbia carattere di sistematicità la trasformazione rientra, secondo la natura e l'entità delle opere, nelle categorie del restauro e risanamento conservativo, della riqualificazione e ricomposizione tipologica o della ristrutturazione.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria su costruzioni sottoposte a vincolo conservativo devono essere eseguiti nel rispetto delle modalità implicate dal vincolo stesso, nonché dei valori architettonici, cromatici ed ambientali. Le operazioni di tinteggiatura, ripristino di intonaci e altri tipi di intervento esterno dovranno essere volti alla conservazione, o riproposizione delle caratteristiche materiche originarie. Non sono ammessi in particolare l'impiego di resine plastiche o prodotti similari, l'installazione di infissi in metallo, la sostituzione degli infissi tradizionali con avvolgibili.
5. Sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, valgono le disposizioni specifiche del decreto stesso, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.

---

**Articolo 10.30.50 - Le opere interne (RUE)**

---

1. Sono opere interne alle costruzioni le trasformazioni fisiche che non modificano le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, non riguardano le parti strutturali dell'edificio o sono prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non recano comunque pregiudizio alla statica dell'edificio.
2. Sono opere interne alle costruzioni le trasformazioni fisiche che non comportano modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardano le parti strutturali dell'edificio o sono prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non recano comunque pregiudizio alla statica dell'edificio.
3. Ove il complesso di opere interne abbia carattere di sistematicità la trasformazione rientra, secondo la natura e l'entità delle opere, nelle categorie del restauro e risanamento conservativo, della riqualificazione e ricomposizione tipologica o della ristrutturazione.

---

**Articolo 10.30.60 - Il restauro scientifico (RUE)**

---

1. Il restauro scientifico è definito dalla lettera c) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n 15 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. Le relative opere devono essere eseguite nel pieno rispetto degli elementi e materiali costitutivi, del sistema strutturale, dell'impianto distributivo e della lettura linguistica, stilistica o artistica dell'organismo stesso, con l'uso di tecniche costruttive e materiali conformi agli originari, come documentati da saggi campione, con l'impiego di materiali ed essenze storicamente e analogicamente compatibili.
3. Gli interventi di restauro scientifico devono fondarsi su analisi storico - critiche, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione ed al restauro di un'unità edilizia e architettonica considerata come

organismo in senso globale ed insieme come documento testimoniale. Tali interventi riguardano l'unità edilizia e architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze ed aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della conservazione materica, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della presenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali), con eventuale eliminazione delle parti incongrue dell'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

4. Detti interventi possono comprendere anche opere di miglioramento strutturale e adeguamento sismico, quando necessario e compatibilmente con le preesistenze. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari ad un uso appropriato dell'edificio debbono avvenire nel rispetto dei principi di cui sopra evitando la compromissione di parti o strutture che rivestono carattere compiuto.
5. La sistemazione delle aree cortilive dovrà avvenire nel rispetto delle preesistenze significative e della configurazione delle aree stesse, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.
6. Il restauro scientifico è applicabile alla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione delle costruzioni soggette a demolizione senza ricostruzione.
7. Sugli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, restano ferme le disposizioni specifiche del decreto stesso, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.

#### **Articolo 10.30.70 - Il restauro e risanamento conservativo (RUE)**

1. Il restauro e risanamento conservativo è definito dalla lettera d) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n 15 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. Il restauro e risanamento conservativo valorizza gli aspetti architettonici ripristinando i valori originali mediante:
  - a restauro ed il ripristino della tipologia edilizia costitutiva, pur conservando l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali;
  - b mantenimento di tutti gli elementi essenziali atti alla definizione del tipo edilizio, quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, porticati), la posizione dei muri portanti principali, la copertura lignea ed il manto di copertura;
  - c restauro, ripristino, conservazione di qualsivoglia elemento di valore storico-artistico presente all'interno o all'esterno dell'edificio;
  - d consolidamento strutturale e ricostituzione degli elementi di finitura con tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale; tale riadeguamento strutturale, assumendo il tipo edilizio quale riferimento principale, dovrà essere affine alla tradizione emergente che si fonda sulla continuità tipologica del livello tecnologico - linguistico; la finitura ad intonaco e le stilature di mattoni a vista devono essere realizzate con malta di calce, le tinteggiature con latte di calce aerea e pigmenti di terre naturali; le opere di consolidamento delle strutture orizzontali e di copertura devono tendere al mantenimento e alla coerente integrazione delle parti ancora in grado di svolgere funzione statica; la sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e materiali originari (ad esempio: solai in legno, ferro o laterizio, volte in laterizio) e limitatamente alle parti non recuperabili;
  - e restauro, ripristino, riordino dei fronti esterni ed interni nel mantenimento delle partiture e delle aperture originarie e con uso di tecniche e materiali conformi agli originari, come documentati da saggi campione e stratigrafie;
  - f ascensori esterni sono ammessi nei cavati, nei casi in cui la collocazione interna comporti significative manomissioni del tipo edilizio o di elementi costitutivi essenziali;
  - g recupero con adeguamento dei sottotetti, ammissibile al di fuori di un progetto esteso all'intera unità edilizia; l'inserimento di lucernai è ammesso unicamente con disegni, dimensionamenti ed ubicazioni tipici dell'edilizia storica; non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini;
  - h eliminazione delle superfetazioni e parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
  - i sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative e della configurazione.
3. Negli edifici rurali il riferimento che deve guidare gli interventi di restauro deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio, anche nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia. Il riuso delle stalle tradizionali con struttura a volte sostenute da colonne a capitello è consentito a condizione che la nuova destinazione consenta la conservazione delle principali strutture architettoniche, senza operare suddivisioni del vano specialistico unitario e senza inserire scale in muratura. Ai fini del riuso dei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali e verticali, con tecniche costruttive e materiali consoni; l'inserimento di eventuali nuove finestre deve essere coerente ai caratteri del tipo edilizio, ma non è comunque ammesso sul fronte principale quando sia porticato. È da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina.

4. Le trasformazioni consistenti in restauro e risanamento conservativo devono essere progettate relativamente ad unità edilizie complete, anche quando si tratti di interventi parziali, allo scopo di assicurarne la piena coerenza con l'organismo di appartenenza.
5. Il restauro e risanamento conservativo è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli immobili assoggettati a restauro scientifico.

#### **Articolo 10.30.80 - La riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE)**

1. La riqualificazione e ricomposizione tipologica, quale caso particolare di restauro, è da attuarsi secondo criteri di mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa esterna, nonché degli elementi di strutturazione e configurazione interna di particolare pregio, con eliminazione delle superfetazioni e parti incongrue. Comprende modifiche distributive, di consolidamento strutturale e di adeguamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari.
2. Tali trasformazioni sono subordinate al rispetto ed al ripristino degli insiemi, delle parti o degli elementi che presentano carattere unitario e compiuto e che rivestono interesse culturale. I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che, ritenuti essenziali per il tipo edilizio di che trattasi, devono essere conservati e valorizzati sono in particolare:
  - a la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
  - b la posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nel rapporto con la configurazione degli spazi;
  - c il disegno dei fronti e delle aperture; le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli in cotto o in muratura con spioventi in coppo, cornicioni di copertura in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati, zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc.; non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini;
  - d elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzano gli ambienti interni;
  - e recinzioni ed elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi cortilivi e a giardino, ivi comprese le alberature;
  - f altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza.

Gli interventi devono inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- g gli intonaci e le stilature dei mattoni a vista devono essere realizzati con malta di calce, le tinteggiature in latte di calce aerea pigmentata con terre naturali; non sono ammessi infissi difformi dalle caratteristiche formali originarie, né doppi serramenti realizzati al filo esterno del muro, né terminali esterni di impianti tecnologici;
  - h la eventuale sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e materiali consoni alla tipologia dell'edificio (a titolo esemplificativo, solai in legno, legno o ferro e laterizio, volte in laterizio) e ripristino del manto di copertura originario.
3. La realizzazione di autorimesse è consentita, preferibilmente nella parte posteriore dell'area cortiliva, non comportante la compromissione di pregevoli sistemazioni a giardino e attuata con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva, distributiva e compositiva del contesto.
4. Negli edifici di tipo rurale il riferimento che deve guidare gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio, nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia.
5. Ai fini del riuso dei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali, con tecniche costruttive e materiali consoni, e verticali; l'inserimento di eventuali nuove finestrate deve essere coerente anche con i caratteri del tipo edilizio. È da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina.
6. La costruzione di pertinenze al servizio di fabbricati vincolati a riqualificazione e ricomposizione tipologica è ammessa esclusivamente nell'ambito di un progetto complessivo, relativo all'intera estensione dell'unità minima di intervento. In ogni caso devono essere salvaguardate preesistenze, sistemazioni e caratteri di interesse culturale ed ambientale del complesso soggetto a tutela.

#### **Articolo 10.30.90 - Il ripristino tipologico (RUE)**

1. Il ripristino tipologico è definito dalla lettera e) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n 15 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. Il ripristino dovrà ricomporre caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza. Per quanto non regolato dal presente articolo si applicano al ripristino tipologico, se ed in quanto compatibili, le norme del precedente articolo 10.30.80.

3. Le trasformazioni consistenti in ripristino tipologico devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento individuate dal piano regolatore o da strumenti urbanistici attuativi e comunque relativamente ad unità edilizie complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.
4. Il ripristino tipologico è eseguibile solo quando espressamente disposto dalla disciplina urbanistica.
5. Sulle costruzioni soggette a ripristino tipologico non sono attuabili interventi di ampliamento, né di ristrutturazione edilizia integrale. Ad avvenuto ripristino si applica la disciplina di riqualificazione e ricomposizione tipologica.

---

**Articolo 10.30.100 - La ristrutturazione edilizia (RUE)**

---

1. La ristrutturazione edilizia è definita dalla lettera f) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n 15 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. Gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione sono qualificabili come ristrutturazione edilizia solo se mantenuti all'interno del lotto di pertinenza, e comunque all'interno di una porzione di territorio comprendente l'edificio originario, di estensione non superiore a quella necessaria alla regolare realizzazione del volume originario con un indice fondiario non inferiore a 2 metri cubi per metro quadrato.
3. La ristrutturazione edilizia può essere integrale o parziale:
  - a la *ristrutturazione edilizia integrale* ricorre quando le opere comportino lo spostamento in diversa posizione planimetrica o altimetrica di una quota maggioritaria di uno o più fra i seguenti componenti dell'organismo edilizio:
    - chiusure esterne;
    - partizioni orizzontali;
    - strutture portanti;
    - aperture esterne;
  - b la ristrutturazione edilizia parziale ricorre negli altri casi.
4. La ristrutturazione edilizia è attuabile su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo o a demolizione senza ricostruzione.

---

**Articolo 10.30.110 - La nuova costruzione (RUE)**

---

1. Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dalla lettera g) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n 15 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. Sono da equipararsi a interventi di nuova costruzione il recupero e risanamento delle aree libere e i significativi movimenti di terra, rispettivamente definiti alle lettere l) ed m) del suddetto allegato. Nell'ambito e a precisazione di tale definizione sono da classificarsi significativi i movimenti di terra di entità superiore a 100 metri cubi.
3. L'ampliamento costituisce un caso particolare di nuova costruzione. Sono definite come ampliamento le trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali.
4. Per le unità immobiliari dichiarate agibili entro la data di adozione del RUE, ed aventi le seguenti le destinazioni d'uso:
  - C/1 - negozi, botteghe (e locali per pubblici esercizi);
  - C/2 - magazzini e locali di deposito;
  - C/3 - laboratori per arti e mestieri;
  - D/1 - opifici;
  - D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni;
  - D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni,

costituiscono ampliamenti compatibili, ammessi anche in eccedenza alla superficie utile massima consentita, la copertura dei parcheggi di dotazione obbligatoria mediante strutture leggere di altezza non superiore a ml 2,30, la realizzazione di pensiline, nonché modesti interventi di adeguamento igienico, tecnologico o funzionale che non accrescano la superficie destinata allo svolgimento dell'attività, ma siano di servizio a questa.

L'ampliamento è consentito su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo, su appropriato titolo abilitativo e salvo specifico divieto.

5. Non costituiscono nuova costruzione ai sensi delle presenti norme:
- a la realizzazione di coperture asportabili, tunnel ed altri impianti analoghi non classificabili come serre stabili, se finalizzati all'intensificazione o al semplice riparo di colture praticate direttamente sulla superficie agraria da esse ricoperta;
  - b pergolati, gazebo, pensiline, balconi, costruzioni accessorie e arredi da giardino come specificati nelle *Definizioni* poste in Appendice, a condizione che siano pertinenti, a servizio della funzione abitativa, e realizzate secondo le specifiche norme e modalità di cui al Capo 110.80;
  - c le costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori;
  - d le opere provvisorie finalizzate al superamento di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, ai sensi dell'art. 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
  - e le costruzioni temporanee facilmente rimovibili destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, e comunque entro un termine non superiore a novanta giorni, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.
6. La nuova costruzione è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalla disciplina urbanistica ed edilizia.

---

**Articolo 10.30.120 - La demolizione (RUE)**

---

1. La demolizione è definita dalla lettera i) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. La demolizione è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo conservativo ed è sottoposta a titolo abilitativo specifico.
3. Quando la demolizione si accompagni ad una diversa trasformazione essa è ricompresa nel titolo abilitativo relativo a questa.

**SEZIONE 10.30-TFU - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE FUNZIONALI**

---

**Articolo 10.30.140 - Le trasformazioni edilizie funzionali (RUE)**

---

1. Le trasformazioni edilizie funzionali consistono nell'attribuzione della destinazione d'uso di costruzioni e di suoli, o nel mutamento dell'uso in atto, anche non connessi a trasformazioni fisiche o con carattere di temporaneità.
2. L'attribuzione o la modifica della destinazione d'uso poste in atto congiuntamente a opere sono comprese nella trasformazione fisica corrispondente alle opere.
3. Le trasformazioni funzionali non connesse a opere sono da classificarsi fra le seguenti:
  - a modifica dell'uso di costruzione;
  - b modifica dell'uso di suolo.
4. Negli interventi su costruzioni esistenti che consistano in ristrutturazione edilizia integrale, riqualificazione e ricomposizione tipologica, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, l'unità edilizia che ne costituisce oggetto deve essere integralmente adeguata alla disciplina dell'uso.
5. Le modifiche della destinazione d'uso che riguardino direttamente o funzionalmente una quota non minoritaria dell'organismo edilizio, o comunque comportino un aumento di dotazioni obbligatorie devono essere progettate unitariamente per unità minime di intervento o per edificio.

---

**Articolo 10.30.150 - La destinazione d'uso delle costruzioni (RUE)**

---

1. La destinazione d'uso delle costruzioni è qualificata dalla conformazione tipologica e dalle dotazioni delle unità immobiliari, non all'attività che vi opera o vi è attesa.
2. Ad ogni unità immobiliare compete una e una sola destinazione d'uso, da individuarsi esclusivamente nell'ambito della seguente classificazione, definita con analogia alle categorie catastali:
  - A/0 - abitazione di ogni categoria;
  - A/6 - abitazione di tipo rurale;
  - A/10 - uffici e studi privati;
  - B/1 - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
  - B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
  - B/3 - prigioni e riformatori;
  - B/4 - uffici pubblici;
  - B/5 - scuole, laboratori scientifici;
  - B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;

- C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
  - C/2 - magazzini e locali di deposito;
  - C/3 - laboratori per arti e mestieri;
  - C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
  - C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
  - D/1 - opifici;
  - D/2 - alberghi e pensioni;
  - D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
  - D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
  - D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
  - D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
  - D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
  - D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
  - D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole;
  - E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
  - E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, (cabine e centrali di quartiere, macello, impianti di trattamento rifiuti solidi e reflui, ecc.);
  - E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercato bestiame, depositi all'aperto, campo addestramento, ecc.);
  - E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
  - E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
  - E/9 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc.).
3. Per i fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10) le destinazioni edilizie devono essere ulteriormente specificate, in conformità alla classificazione che segue:
- D/10a - allevamento zootecnico aziendale o interaziendale;
  - D/10b - allevamento intensivo;
  - D/10c - serra fissa;
  - D/10d - locale di servizio rustico aziendale ed interaziendale;
  - D/10e - impianto aziendale o interaziendale di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
  - D/10f - spaccio o punto vendita per produzioni aziendali;
  - D/10g - strutture a servizio della meccanizzazione agricola;
  - D/10h - strutture per attività agrituristiche.
4. L'attribuzione della destinazione d'uso alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante titolo abilitativo di attività edilizia. Qualsiasi intervento diverso da manutenzione deve adeguare le destinazioni d'uso delle unità immobiliari interessate alla disciplina urbanistica vigente. La classificazione catastale deve essere fatta corrispondere alla destinazione d'uso assegnata dall'atto abilitativo.
5. Su disposizione dell'articolo 28 comma 6 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.
6. La destinazione d'uso edilizia in atto nell'unità immobiliare è quella stabilita dai relativi titoli abilitativi. In assenza o indeterminazione dei medesimi, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale. In mancanza di classificazione catastale può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti. In ogni caso l'attribuzione o la variazione catastale di categoria relative ad un'unità immobiliare non ne legittimano, di per sé, la destinazione d'uso.
7. Ai fini applicativi la destinazione d'uso accertata ai sensi del precedente comma deve essere ricondotta nell'ambito della classificazione di cui al primo comma, se del caso secondo un criterio analogico, anche in riferimento alla disciplina delle attività di cui al successivo Titolo 12.
8. L'attribuzione della destinazione d'uso deve essere conforme ai requisiti specifici di seguito elencati:
- la destinazione d'uso D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali

trasformazioni) non può essere attribuita a unità immobiliari aventi superficie utile inferiore a 600 metri quadrati, corrispondenti a 400 metri quadrati di superficie di vendita.

- la destinazione C/2 - magazzini e locali di deposito – può essere attribuita esclusivamente a unità immobiliari intrinsecamente non utilizzabili per lavorazioni manifatturiere quanto a requisiti di agibilità e dotazioni di servizio; le cantine a servizio di abitazioni devono costituire mere pertinenze, non accertabili quali unità immobiliari.

#### **Articolo 10.30.160 - La destinazione d'uso dei suoli (RUE)**

1. La destinazione d'uso del suolo corrisponde all'utilizzo assegnato a una superficie ineditata, ovvero che non sia sedime né dotazione obbligatoria di pertinenza di una costruzione.
2. Ad ogni superficie ineditata è attribuita una sola destinazione d'uso funzionale, in corrispondenza alla specifica funzione assoluta e, preferibilmente, a corrispondenti particelle catastali.
3. Le destinazioni d'uso del suolo rilevanti ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia del territorio sono comprese nel seguente elenco:
  - G/1 - impianti sportivi a raso;
  - G/2 - impianti sportivi per balneazione;
  - G/3 - complessi turistici all'aperto, campeggi e aree attrezzate per roulotte;
  - G/4 - parchi e giardini pubblici;
  - G/5 - parchi e giardini privati;
  - G/6 - parcheggi per autoveicoli;
  - G/7 - bacini idrici per nautica, pesca sportiva;
  - G/8 - depositi a cielo aperto;
  - G/9 - cave e miniere a cielo aperto;
  - G/11 - discariche di rifiuti;
  - G/12 - colture agrarie;
  - G/14 - linee di trasporto in sede propria;
  - G/19 - canali e corsi d'acqua;
  - G/20 - bacini idrici per itticoltura;
  - G/21 - laghi di depurazione;
  - G/22 - aree naturali o rinaturalizzate;
  - G/23 - aree di sosta per minoranze nomadi;
  - G/24 - produzione energetica da fonti rinnovabili;
  - G/25 - campo di addestramento cani.
4. Per l'accertamento della destinazione d'uso del suolo in atto si applicano le stesse modalità dei commi 5 e seguenti del precedente articolo.
5. Fatta esclusione per la coltura agraria, l'attribuzione o la modificazione di qualsiasi destinazione del suolo deve essere legittimata dall'appropriato atto abilitativo, anche quando non siano correlate a trasformazioni edilizie o urbanistiche.

## **TITOLO 2 - IL DISPOSITIVO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA**

### **CAPO 20.10 - GLI STRUMENTI DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

#### **Articolo 20.10.10 - Le fonti della disciplina urbanistica ed edilizia (RUE)**

1. I requisiti da osservarsi nelle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e delle costruzioni nel territorio di Campogalliano sono definiti con diretta efficacia da uno solo fra i seguenti strumenti:
  - a regolamento urbanistico edilizio (RUE);
  - b piano operativo comunale (POC),
  - c piani urbanistici attuativi (PUA),che includono le prescrizioni direttamente efficaci del piano strutturale comunale (PSC).
2. A tale scopo gli strumenti di cui al precedente comma 1 includono la totalità delle norme e prescrizioni che pongono limiti o condizioni alle trasformazioni disciplinate. Quelle discendenti da fonti normative non comunali vi sono recepite con funzione ricognitiva e con rinvio mobile. L'aggiornamento di queste ultime è effettuato periodicamente mediante determinazione dirigenziale.

3. I procedimenti da seguirsi per l'attuazione delle trasformazioni sono definiti con determinazione dirigenziale, adottata nel rispetto della disciplina dettata da fonti sovraordinate in merito ai procedimenti edilizi ed ai titoli.
4. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia e quanto espresso da norme o prescrizioni prevale il disposto maggiormente cautelativo delle finalità che ne costituiscono oggetto.

## **SEZIONE 20.10-PSC - IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

### **Articolo 20.10.14 - Gli elementi costitutivi del PSC (PSC)**

1. Il dispositivo normativo del PSC è compiutamente definito e motivato dai seguenti elementi costitutivi:

- a *Relazione*, comprensiva di
  - *Sintesi del quadro conoscitivo;*
  - *Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT-VAS);*
  - *Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni.*
- b *Quadro conoscitivo*, comprendente:
  - *I siti di rilevanza archeologica e le potenzialità archeologiche;*
  - *La mobilità;*
  - *Il bilancio idrico di area e le reti di deflusso;*
  - *Le dotazioni territoriali;*
  - *Studio geologico, pedologico-vegetazionale e faunistico;*
  - *L'idraulica del territorio;*
  - *Il paesaggio;*
  - *Carta delle identità del paesaggio (tavole 1 e 2);*
  - *Il patrimonio di interesse culturale;*
  - *Carta dei beni culturali e paesaggistici;*
  - *La qualità dell'aria;*
  - *Il sistema insediativo;*
  - *Inquinamento acustico – Classificazione acustica;*
  - *I campi elettrici e magnetici;*
  - *La struttura economica e sociale: lo scenario probabile al 2026;*
  - *Il sistema sportivo;*
  - *Il polo intermodale della logistica;*
  - *Permeabilità degli ambiti di espansione;*
  - *Studio e valutazione di incidenza (su zone SIC e ZPS);*
  - *Tavola dei vincoli su base CTR in scala 1:10000 (2 tavole);*
  - *Scheda dei vincoli.*
- c *Dispositivo*, costituito da:
  - *Classificazione e tutele del territorio, su base CTR in scala 1:10000 (2 tavole);*
  - *Norme generali;*
  - *Disciplina degli ambiti territoriali.*
- d *Microzonazione sismica*, comprendente:
  - *Relazione geologico geotecnica - azione sismica;*
  - *Carta delle indagini pregresse e Carta delle nuove indagini;*
  - *Carta sezioni geologiche;*
  - *Carta geologico-tecnica;*
  - *Carta delle isopieze del primo acquifero;*
  - *Carta della soggiacenza del primo acquifero;*
  - *Carta del tetto delle sabbie e del substrato a comportamento rigido;*
  - *Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS);*
  - *Carta delle frequenze naturali dei terreni (F0);*
  - *Carta delle velocità delle onde di taglio Vs nei primi 30 m pc (Vs30);*
  - *Carta dei Fattori di amplificazione - F.A.-P.G.A. (tav. 3.1);*
  - *Carte dei Fattori di amplificazione di Intensità di Housner nei periodi compresi tra: 0,1-0,3s; 0,1-0,5s; 0,3-0,5s; 0,5-1s; 1,0-2,0s.(tavole da 3.2 a 3.8).*

### **Articolo 20.10.20 - La conformazione dei diritti edificatori (RUE)**

1. A norma dell'articolo 28, comma 1, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa.



**Articolo 20.10.20 - La conformazione dei diritti edificatori (RUE)**

---

1. A norma dell'articolo 28, comma 1, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa.
2. Nel territorio urbanizzabile i diritti vengono assegnati dal POC, sulla base dell'effettiva fattibilità degli interventi, ai proprietari e agli operatori interessati agli interventi da effettuare, secondo un principio di proporzionalità alla consistenza delle proprietà immobiliari interessate.
3. Nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale il RUE definisce, nel quadro delle condizioni fissate dal PSC, l'entità e le modalità delle trasformazioni ammesse attraverso intervento diretto o al caso mediante PUA.

**Articolo 20.10.30 - L'attribuzione di diritti edificatori e l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio (RUE)**

---

1. A norma dell'art. 50 comma 2 del PTCP i diritti edificatori sono attribuiti dal POC a conclusione dell'attività di valutazione e di concertazione con gli operatori che ne definisca i termini, le condizioni, i tempi e le modalità di utilizzo. Decorso il termine quinquennale cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori, sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

**Articolo 20.10.40 - Le correlazioni tra la nomenclatura del PSC e quella dell'ordinamento nazionale (PSC)**

---

1. Le denominazioni e le definizioni impiegate dal PSC in coerenza all'ordinamento regionale corrispondono a quelle proprie dell'ordinamento nazionale secondo le correlazioni di seguito esposte:
  - a PSC, POC e RUE congiuntamente corrispondono al piano regolatore generale;
  - b Le zone omogenee definite dal DM 1444/1968 sono poste in corrispondenza alle classificazioni impiegate dal PSC secondo le seguenti correlazioni:
    - zona A: centro storico e insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale;
    - zona B: ambiti urbani consolidati e ambiti da riqualificare;
    - zona C: ambiti per nuovi insediamenti;
    - zona D: ambiti specializzati per attività produttive e poli funzionali;
    - zona E: ambiti del territorio rurale
    - zona F: infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza individuate come ambiti elementari.
2. Ai fini dell'art. 27 della legge 6 agosto 1978, n. 457, le zone di recupero corrispondono:
  - agli ambiti da riqualificare;
  - alle porzioni di territorio nelle quali è disposta la formazione di piano di recupero.

**SEZIONE 20.10-RUE - IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO RUE****Articolo 20.10.50 - Gli elementi costitutivi del RUE (RUE)**

---

1. Gli elementi costitutivi sono i seguenti:
  - a *Relazione*, comprensiva della sintesi del quadro conoscitivo, della *Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale* (ValSAT) e della *Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni*;
  - b *Quadro conoscitivo*, coincidente con quello del PSC;
  - c *Cartografia generale* in scala 1/5000, collimata a base catastale convertita a coordinate UTM-RER;
  - d *Norme generali*, georeferenziate dalla *Cartografia generale*;
  - e *Disciplina degli ambiti elementari*, su base catastale convertita a coordinate UTM-RER;
  - f *Carta unica del territorio* comprendente i seguenti elementi:
    - *Cartografia coordinata di RUE, di PSC e Tavola dei vincoli*, in scala 1/5000, collimata a base catastale convertita a coordinate UTM-RER (indicata per brevità come *Cartografia coordinata*);
    - *Disciplina coordinata di PSC e RUE degli ambiti elementari* su base catastale convertita a coordinate UTM-RER, indicata per brevità come *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*);
    - *Norme coordinate di RUE e PSC e di riferimento alla Scheda dei vincoli*, (indicate per brevità come *Norme coordinate*);
    - *Scheda dei vincoli*.

2. Nella *Carta unica del territorio* sono recepite con funzione ricognitiva le norme e prescrizioni del PSC e del POC, i riferimenti di rinvio a PUA vigenti, nonché i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, raccolti nella *Tavola dei vincoli* e nella *Scheda dei vincoli*.
3. A questo scopo, empre con funzione ricognitiva e con rinvio mobile, nelle *Norme coordinate* sono citate le norme e prescrizioni direttamente efficaci sull'abilitazione delle trasformazioni fisiche e funzionali, disposte da fonti normative non comunali, raccolte nella *Scheda dei vincoli* e da mantenersi aggiornate con determinazioni del dirigente.
4. La cartografia catastale di base degli elementi costitutivi del RUE recepisce gli aggiornamenti effettuati dall'Agenzia del territorio, in occasione dei periodici adeguamenti del RUE e del POC. Ai fini della pubblicazione telematica, la cartografia catastale di base può essere periodicamente sostituita d'ufficio, con certificazione della data di aggiornamento e dell'eventuale ricollimazione dei tematismi di piano.
5. L'insieme degli elementi costitutivi del RUE di cui alla lettera f del precedente comma 1 compone la carta unica del territorio richiesta dall'articolo 19 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20.

#### **Articolo 20.10.60 - Revisione e aggiornamento periodici del RUE (PSC)**

---

1. Il RUE deve essere periodicamente sottoposto a revisione e aggiornamento, allo scopo di dare risposta alle esigenze e cogliere le opportunità manifestatesi, e recepire a titolo ricognitivo gli sviluppi della pianificazione attuativa, nonché le eventuali innovazioni introdotte da altre fonti normative. La formazione o modificazione del POC devono essere recepite nel RUE con simultanei aggiornamenti.
2. In particolare i piani urbanistici attuativi, ad avvenuto completamento della loro attuazione, sono opportunamente da sostituirsi con una disciplina di RUE direttamente eseguibile, differenziata sulle singole particelle in conformità allo strumento che ne viene sostituito. Le conseguenti variazioni sono apportate al RUE in conformità al procedimento stabilito in proposito dall'ordinamento regionale.
3. Qualora le modificazioni al RUE incidano su PUA vigenti, gli elementi costitutivi del provvedimento modificativo devono comprendere l'esplicitazione dei propri effetti su questi.
4. L'aggiornamento di quanto recepito a scopo ricognitivo nel RUE da altre fonti normative può effettuarsi con determinazioni dirigenziali.

#### **Articolo 20.10.70 - Il dispositivo normativo del RUE (RUE)**

---

1. Il territorio comunale è ripartito in ambiti territoriali, individuati dal PSC in conformità al disposto e secondo la classificazione del Capo A-III della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, e da questo regolati con la *Disciplina degli ambiti territoriali*, distintamente per ciascuno degli *ambiti elementari* in cui sono ripartiti.
2. La *Disciplina degli ambiti elementari* di RUE suddivide gli ambiti elementari in *aree elementari*. Ciascuna di queste, distintamente identificata, è soggetta a una disciplina urbanistica omogenea, conformata secondo le seguenti modalità, fra loro alternative:
  - a formazione di piano urbanistico attuativo;
  - b applicazione di piano urbanistico attuativo vigente;
  - c norme diffuse;
  - d prescrizioni specifiche;
  - e disciplina confermativa.
3. Per ciascuna *area elementare* sono indicati i requisiti da osservarsi nelle trasformazioni edilizie, quanto a capacità insediativa massima, destinazioni d'uso, altezze, dotazioni, nonché eventuali prescrizioni particolari. I requisiti indicati con la notazione *conforme* si intendono soddisfatti dalla conformità ai criteri e alle modalità prescritti dal vincolo conservativo o altre disposizioni.
4. Al fine di osservare anche le disposizioni del PSC e di fonti normative non comunali, le trasformazioni fisiche e funzionali degli immobili devono essere conformi alla *Carta unica del territorio*.

#### **Articolo 20.10.80 - La disciplina della capacità insediativa (RUE)**

---

1. La capacità insediativa è quantificata come:
  - a numero di abitazioni, per le destinazioni d'uso abitative (A/0 - abitazione di ogni categoria);
  - b superficie utile per attività produttive, per le seguenti destinazioni d'uso:
    - A/10 - uffici e studi privati;
    - B/4 - uffici pubblici;
    - C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
    - C/2 - magazzini e locali di deposito;
    - C/3 - laboratori per arti e mestieri;
    - D/1 - opifici;
    - D/2 - alberghi e pensioni;

- D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
  - D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
  - D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
  - D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e destinati ad altre attività;
  - D/10a - allevamento zootecnico aziendale o interaziendale;
  - D/10b - allevamento intensivo;
  - D/10c - serra fissa;
  - D/10d - locale di servizio rustico aziendale ed interaziendale;
  - D/10e - impianto aziendale o interaziendale di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
  - D/10f - spaccio o punto vendita per produzioni aziendali;
  - D/10g - strutture a servizio della meccanizzazione agricola;
  - D/10h - strutture per attività agrituristiche.
- c superficie fondiaria negli ambiti specializzati per attività produttive, quando non diversamente stabilito da specifiche prescrizioni.
2. Le limitazioni alla capacità insediativa sono stabilite dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, dalle presenti *Norme generali* o mediante PUA.
  3. La conformità a tali limiti è obbligatoria negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, riqualificazione e ricomposizione tipologica, modifica della destinazione d'uso, ampliamento o sopraelevazione.
  4. Negli interventi su costruzioni esistenti, l'intera unità edilizia oggetto di trasformazione deve essere compiutamente adeguata ai limiti di capacità insediativa quando consistano in ristrutturazione edilizia integrale o riqualificazione e ricomposizione tipologica.

#### **Articolo 20.10.90 - La disciplina delle aree elementari soggette all'obbligo di pianificazione attuativa (RUE)**

1. Nelle aree elementari che per disposizione del POC o del RUE sono soggette all'obbligo di pianificazione attuativa ogni trasformazione urbanistica o a questa equiparata è subordinata alla preventiva formazione di PUA.
2. In assenza del piano suddetto sono ammesse esclusivamente infrastrutture diffuse, ad eccezione di strade, e trasformazioni sugli edifici esistenti, limitatamente alle seguenti:
  - a manutenzione ordinaria;
  - b manutenzione straordinaria;
  - c demolizione senza ricostruzione sulle costruzioni non soggette a vincolo conservativo.

Sugli immobili soggetti a vincolo conservativo possono inoltre essere attuate le trasformazioni edilizie ammesse, con destinazioni d'uso comprese fra quelle ammesse per il PUA.

3. Il PUA deve essere esteso all'intera superficie territoriale indicata dal POC o dal RUE mediante la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, a meno di modifiche consentite dall'autorizzazione o invito alla sua formazione, nel caso di strumenti di iniziativa privata, o ammesse dall'articolo 35 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 nel caso di strumenti di iniziativa pubblica.
4. Gli strumenti urbanistici di attuazione, ricercando la più congrua collocazione delle attività, possono integrare modeste quote di ulteriori destinazioni compatibili, anche se non esplicitamente indicate dalla normativa di ambito elementare, quando siano necessarie per assicurare completezza e funzionalità del servizio agli insediamenti.

#### **Articolo 20.10.100 - La disciplina delle aree elementari regolate da PUA (RUE)**

1. Le trasformazioni nelle aree disciplinate da piano urbanistico attuativo devono uniformarsi alle prescrizioni di questo, a meno di specifiche e diverse indicazioni previste dalla normativa dell'area elementare. Eventuali lacune o indeterminazioni di norme e prescrizioni del piano urbanistico attuativo saranno surrogate dalla disciplina dello strumento urbanistico generale in vigore al momento della sua formazione.
2. Decorso il termine per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi, rimangono vigenti a tempo indeterminato le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, mentre decade la dichiarazione di pubblica utilità, nonché indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche in essi previste. Per i piani di iniziativa privata l'inutile decorso del termine stabilito dalle relative convenzioni abilita il comune a rivalersi sulle garanzie prestate dal convenuto.
3. Laddove uno strumento urbanistico, anche generale, adottato successivamente alla scadenza del termine per l'attuazione, disciplini la porzione di territorio interessata da PUA, le disposizioni di carattere

urbanistico ed edilizio contenute nello strumento successivo sostituiscono quelle rimaste vigenti contenute nel PUA originario, anche in assenza di esplicita dichiarazione in tal senso dello strumento sopravvenuto.

4. Ad avvenuto completamento della loro attuazione i PUA sono comunque opportunamente da sostituirsi con una disciplina di RUE direttamente eseguibile, differenziata sulle singole particelle.

#### **Articolo 20.10.110 - L'efficacia dei piani urbanistici attuativi (RUE)**

---

1. I piani urbanistici attuativi acquistano efficacia dalla data di approvazione o, quando prescritta, di pubblicazione sul BUR dell'avviso di avvenuta approvazione del piano. Essi devono essere attuati entro il termine stabilito dall'atto di approvazione e comunque non oltre dieci anni da questo.
2. Il termine per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica è disposto dalla legge in dieci anni, ad eccezione del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP), il cui termine di attuazione è diciotto anni.
3. Per i piani di iniziativa privata il termine per l'attuazione è stabilito dalle specifiche convenzioni che li disciplinano.
4. Le trasformazioni da effettuarsi in esecuzione di piani urbanistici attuativi devono essere integralmente conformi a questi, e sono subordinate alla stipulazione delle convenzioni che vi disciplinano e garantiscono la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle relative aree.
5. Ad avvenuto completamento della loro attuazione i piani urbanistici attuativi sono opportunamente da sostituirsi con una disciplina direttamente eseguibile.
6. Gli strumenti urbanistici di attuazione approvati anteriormente all'adozione di nuovi strumenti urbanistici o varianti ad essi perdono efficacia, per le parti non realizzate, qualora esse risultino difformi dalle nuove previsioni urbanistiche.
7. La modificazione di PUA vigenti non deve comportare incrementi della capacità insediativa o diminuzione delle dotazioni territoriali, salvo sia contestualmente modificata, secondo il caso, la disciplina del RUE o del POC. Nell'ambito del procedimento di variazione devono essere apportati i corrispondenti aggiornamenti alla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.

#### **Articolo 20.10.120 - La disciplina delle aree elementari mediante norme diffuse (RUE)**

---

1. Sono tali le aree elementari in cui la capacità insediativa è da calcolarsi come prodotto dell'indice di utilizzazione fondiaria assegnato e della superficie catastale, al caso risultante da un apposito frazionamento collimato alla cartografia del RUE.

#### **Articolo 20.10.130 - La disciplina mediante prescrizioni specifiche (RUE)**

---

1. Con questa forma di disciplina sono assegnati individualmente ai lotti appositamente individuati in cartografia dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, il numero di abitazioni e la superficie utile destinata ad attività produttive in valore assoluto.
2. Lotti adiacenti possono essere oggetto di interventi unitari o coordinati: in tal caso la capacità insediativa corrisponde alla somma delle rispettive capacità, e l'atto abilitativo della trasformazione deve includere tutti i lotti cointeressati.
3. In caso di frazionamento dei lotti individuati dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* la capacità insediativa spettante al lotto è ripartita fra le porzioni risultanti in proporzione alle rispettive superfici fondiarie, con arrotondamento all'intero più vicino. Di tale ripartizione deve essere dato atto negli atti abilitativi relativi alle particelle risultanti. Le altre prescrizioni rimangono invariate.

#### **Articolo 20.10.140 - La disciplina confermativa (RUE)**

---

1. Nelle parti di territorio soggette a disciplina confermativa sono ammesse sulle costruzioni esistenti esclusivamente le seguenti trasformazioni:
  - a i fabbricati soggetti a vincolo conservativo possono essere assoggettati esclusivamente alle trasformazioni per essi individualmente ammesse;
  - b sugli immobili non soggetti a vincolo conservativo o a ripristino tipologico è ammessa la ristrutturazione edilizia, quando la natura del vincolo sugli edifici principali non ne disponga o implichi la demolizione senza ricostruzione; ampliamenti sono ammessi solo nei limiti dell'ampliamento compatibile, come definito dall'articolo 10.30.110 comma 4.
2. La capacità insediativa è definita dalle seguenti prescrizioni:
  - a. nei fabbricati soggetti a vincolo conservativo la quantificazione della capacità insediativa consegue prioritariamente dalla conformità ai criteri e alle modalità da applicarsi negli interventi di restauro o riqualificazione e ricomposizione tipologica;

- b. in ciascuna costruzione non devono essere superate le seguenti proporzioni, qualora ciò non contrasti con la corretta osservanza delle modalità prescritte dalla disciplina di tutela o con altre disposizioni delle presenti norme:
  - il rapporto fra il volume risultante dall'intervento di recupero di ciascun fabbricato e il numero di unità immobiliari destinate ad abitazione non dovrà essere inferiore a 450 metri cubi per abitazione nel territorio urbanizzato e a 600 metri cubi per abitazione nel territorio rurale, con arrotondamento all'intero più vicino;
  - per le unità immobiliari con destinazione non abitativa, che non siano pertinenza di abitazioni, il rapporto fra la superficie utile e il volume originario occupato non dovrà superare 0,30 mq/mc.

## **SEZIONE 20.10-POC - IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (PSC)**

### **Articolo 20.10.150 - Le funzioni e i contenuti del POC (PSC)**

1. Il piano operativo comunale (POC) individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, conformando i diritti edificatori e i vincoli urbanistici in funzione della contestualità fra le trasformazioni urbanistiche e gli interventi necessari ad assicurarne la sostenibilità ambientale e territoriale.
2. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC, con le eccezioni ammesse dall'ordinamento regionale. Il POC ha facoltà inoltre di apportare modifiche ai perimetri degli ambiti elementari e individuarne di aggiuntivi, allo scopo di differenziare opportunamente la propria disciplina, nel rispetto della classificazione degli ambiti territoriali individuata dal PSC, nonché dei limiti quantitativi e altre disposizioni stabiliti dal PSC per gli ambiti elementari interessati dalla modifica. Non costituiscono peraltro difformità dal PSC rettifiche di modesta entità a delimitazioni, necessarie a collimarle allo stato di fatto o a confini catastali.
3. Per selezionare le aree da includere nel POC il Comune può attivare procedure concorsuali di evidenza pubblica, per individuare le proposte di intervento più idonee e procedere alla stipula di accordi con le proprietà. In applicazione degli indirizzi assunti per la formazione del PSC, ha comunque priorità la valutazione dei fattori critici per l'attuazione, ovvero:
  - la tempestiva disponibilità degli allacciamenti del comparto alla rete dei pubblici servizi e ai recapiti del sistema idraulico;
  - la piena compatibilità ambientale;
  - la positiva conclusione di accordi preventivi con le proprietà in ordine alla cessione della quota destinata all'intervento pubblico e alla coordinata attuazione degli insediamenti.
4. Relativamente al quinquennio di riferimento il POC:
  - a. individua gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio;
  - b. in tale quadro programma l'attuazione di una quota della capacità insediativa definita dal PSC, sulla base della valutazione della domanda di abitazioni, di servizi e di spazi per attività produttive e terziarie e tenendo conto dei condizionamenti anche di ordine temporale posti dalla disponibilità di sistemi infrastrutturali e dotazioni territoriali e da vincoli di natura ambientale;
  - c. individua negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare i comparti di cui deve essere preordinata l'attuazione mediante la formazione dei relativi piani urbanistici attuativi e, fra questi, quelli di cui rendere operativa l'edificazione, al caso parzialmente;
  - d. definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori.
  - e. individua le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero esplicita le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;
  - f. stabilisce la quota massima della capacità edificatoria del comparto di cui ammettere l'edificazione nell'arco di validità del POC stesso.
5. Al fine di monitorare lo stato di attuazione del PSC e provvedere alla redazione di bilanci della pianificazione territoriale ed urbanistica, il POC deve quantificare le quote progressivamente poste in attuazione e le complementari quantità ancora disponibili, in riferimento ai dati del dimensionamento

complessivo, residenziale e produttivo, nonché della capacità insediativa residenziale teorica dello strumento generale stabiliti dal PSC.

6. In relazione alla natura delle trasformazioni programmate e alle problematiche dei processi attuativi, il POC, secondo i casi:
  - a. dispone l'obbligo della preventiva formazione di piano urbanistico attuativo (PUA) sui nuovi insediamenti o sui maggiori interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - b. in alternativa può assumere, anche in deroga al limite quinquennale, il valore e gli effetti di PUA; in tale caso i suoi elementi costitutivi devono corrispondere a quelli prescritti dal RUE per la formazione dei PUA;
  - c. disciplina con diretta efficacia gli interventi di minore entità che non richiedano sistematicità e coordinamento di attuazione, al caso disponendo l'obbligo di convenzionamento o di accordi preventivi con i privati, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione.
7. Il POC comprende inoltre il piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici relativo al quinquennio. A tal fine, in relazione alle specifiche condizioni e previsioni, indica:
  - a. gli obiettivi e le prestazioni da raggiungere in materia di offerta di servizi pubblici e di pubblica utilità;
  - b. i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale da avviarsi;
  - c. l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
  - d. le aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà in relazione a progetti definitivi delle opere pubbliche già approvati;
  - e. gli interventi o azioni da realizzare in materia di servizi pubblici, anche in correlazione e coordinamento con i programmi e gli investimenti delle aziende erogatrici;
  - f. la stima degli oneri derivanti all'amministrazione comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere posti a carico di soggetti privati ovvero di altri enti o società pubbliche, e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.
8. Attraverso il POC possono inoltre essere individuate le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32.
9. Le valutazioni di sostenibilità richieste per la formazione del POC sono circoscritte alle trasformazioni che sono oggetto del POC stesso, e recepiscono le valutazioni effettuate nell'ambito degli strumenti di pianificazione sovraordinati, integrandole per quanto necessario.

#### **Articolo 20.10.155 - Gli elementi costitutivi del POC (PSC)**

1. Il POC è formato dai seguenti elementi costitutivi:
  - a. *Relazione illustrativa*, comprensiva del quadro conoscitivo e delle valutazioni di sostenibilità;
  - b. *Norme*, comprensive della totalità delle norme, prescrizioni e definizioni, anche sovraordinate, necessarie a regolare le trasformazioni ammesse dal piano particolareggiato, indipendentemente dallo stato della disciplina urbanistica generale.
  - c. *Interventi programmati*, individuati cartograficamente sulla *Classificazione del territorio* del PSC;
  - d. *Schede degli interventi programmati*, redatte sul modello di quelle che compongono la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* di cui all'articolo 20.10.70 delle presenti norme. Relativamente a ciascuno dei comparti di cui è disposto l'avvio dell'attuazione tali schede in particolare precisano:
    - la perimetrazione del comparto, distinguendo le parti soggette a formazione di PUA e quelle ammesse a intervento diretto;
    - le linee-guida da osservarsi quanto ad assetto urbanistico da realizzare, capacità insediativa, destinazioni d'uso, requisiti quantitativi, distributivi e funzionali delle attrezzature e spazi collettivi e delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
    - lo schema generale della viabilità, compresi i principali percorsi pedonali e ciclabili;
    - le aree soggette a obbligo di cessione al Comune, sia per dotazioni territoriali che in esecuzione del disposto dagli articoli 100.27.30 e 100.30.70 delle presenti norme, al caso demandando in tutto o in parte ai PUA la loro precisazione;

- le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori;
  - norme su assortimento tipologico, limiti di altezza, eventuali allineamenti di fronti edilizi;
  - la quota massima della capacità edificatoria del comparto di cui ammettere l'edificazione nell'arco di validità del POC stesso.
2. Qualora il POC assuma il valore di PUA, gli elementi costitutivi devono corrispondere a quelli prescritti per la specie di PUA che il POC supplisce.
  3. Ai fini del monitoraggio della pianificazione, in sede di prima formazione e nelle sue successive stesure e varianti, il POC deve quantificare nella relazione illustrativa le quote di:
    - utilizzazione della capacità insediativa per residenza;
    - superficie territoriale assegnata a nuovi insediamenti produttivi;
    - incremento del territorio urbanizzato.

---

**Articolo 20.10.160 – La disciplina degli ambiti soggetti alla formazione di POC (PSC)**

---

1. Negli ambiti del territorio su cui deve essere formato il POC, anteriormente alla sua approvazione sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente compatibili con la disciplina del RUE relativi a:
  - trasformazioni edilizie conservative;
  - trasformazioni dell'uso.

---

**Articolo 20.10.165 - Revisione e aggiornamento periodici del POC (PSC)**

---

1. Il POC è da sottoporsi periodicamente a revisione e aggiornamento, allo scopo di dare risposta alle esigenze e cogliere le opportunità che si sono manifestate.
2. Le conseguenti variazioni sono apportate in conformità al procedimento stabilito dall'ordinamento regionale.
3. Nel caso che le modificazioni al POC incidano su PUA vigenti, gli elementi costitutivi del provvedimento modificativo devono comprendere l'esplicitazione dei propri effetti su questi.

**SEZIONE 20.10-PUA - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

---

**Articolo 20.10.170 - La classificazione dei piani urbanistici attuativi (RUE)**

---

1. Sono piani urbanistici attuativi (PUA) i seguenti piani o programmi:
  - a piani particolareggiati e piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, di iniziativa pubblica o di iniziativa privata;
  - b piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
  - c piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
  - d piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - e programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
  - f programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;
  - g programma di riqualificazione urbana di cui all'art. 4 della legge regionale 3 luglio 1998, n. 19.
2. Il piano urbanistico attuativo (PUA) può assumere il valore e gli effetti dei suddetti piani o programmi.

---

**Articolo 20.10.180 - La formazione dei piani urbanistici attuativi (RUE)**

---

1. I piani urbanistici attuativi (PUA) sono normalmente formati in adempimento di una specifica prescrizione dal POC o dal RUE. Possono tuttavia essere formati nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, anche se non espressamente prescritti, quando si renda necessario dettagliare e coordinare l'attuazione della disciplina generale.
2. I PUA di iniziativa pubblica possono essere formati in variante al POC e al RUE. In tale caso gli elementi costitutivi del PUA comprendono anche:
  - in sede di adozione, estratti del POC e del RUE con indicate le modificazioni implicate;

- in sede di approvazione, la stesura integrata degli elementi costitutivi del POC o del RUE che sostituiscono quelli oggetto di modificazioni.
3. L'autorizzazione o invito alla formazione di PUA di iniziativa privata deve comprendere le basi conoscitive e le linee guida necessarie alla formazione del piano, ovvero quantomeno gli elementi rilevanti dei quadri conoscitivi e della disciplina degli strumenti sovraordinati, le opere e infrastrutture pubbliche programmate, l'assetto urbanistico di massima del comparto, eventuali criticità, e in particolare l'assortimento dimensionale delle abitazioni nel caso di insediamenti residenziali.

#### **Articolo 20.10.190 - Il piano particolareggiato (RUE)**

1. Il piano particolareggiato disciplina e conforma, in esecuzione del POC o della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* di RUE, gli interventi pubblici e privati di un ambito o porzione di territorio, mediante la definizione dettagliata del suo assetto urbanistico.
2. Gli elementi costitutivi del piano particolareggiato sono i seguenti:
  - a Schema di convenzione, nel quale siano definiti:
    - individuazione delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali e individuazione dei soggetti cui competono la responsabilità e gli oneri della realizzazione;
    - corrispettivo delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali, da realizzarsi a cura del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, relative garanzie finanziarie, elementi progettuali delle opere da eseguire e modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché criteri e modalità per il loro trasferimento al Comune;
    - identificazione delle aree assegnate alle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché per le altre dotazioni territoriali e le modalità per la loro cessione a titolo gratuito;
    - termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi e delle altre dotazioni territoriali;
    - sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
  - b Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione.
  - c Documentazione catastale comprendente:
    - estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici;
    - elenco catastale delle proprietà.
  - d Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla medesima scala delle tavole di cui alla lett. g), contenente in particolare:
    - rilievo del verde esistente con la indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie;
    - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese, rappresentati anche come particolari in scala 1:200;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
    - altri eventuali vincoli;
    - nel caso di piano particolareggiato relativo a un'azienda agricola l'appoderamento in atto tramite la definizione cartografica catastale, rapporto fra la consistenza degli edifici e la relativa superficie agricola asservita, nonché eventuale acquisto o vendita di particelle catastali avvenuti dopo il 4 febbraio 1980.
  - e Documentazione fotografica del terreno oggetto di trasformazione, con indicazione dei punti di ripresa.
  - f Planimetria in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante:
    - numerazione dei lotti;
    - strade e piazze debitamente quotate planimetricamente e altimetricamente;
    - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
    - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
    - spazi per servizi;
    - spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili;



- ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
  - eventuali opere di mitigazione acustica.
- g Tavola di progetto alla medesima scala della sistemazione delle aree verdi con indicazione individuale delle essenze di nuova messa a dimora e nella quale siano evidenziate le piante eventualmente da abbattersi, in scala 1:500 con eventuali particolari in scala 1:200.
- h Particolari esecutivi e dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici pubbliche, in scala non inferiore a 1:200.
- i Sezioni e profili in scala 1:500 o 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso.
- j Schemi delle opere di urbanizzazione o di allacciamento, corrispondenti alle seguenti specificazioni;
- impianti di acquedotto e distribuzione del gas;
  - fognatura ed eventuali impianti di depurazione;
  - energia elettrica e impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle necessarie cabine;
  - rete di telecomunicazioni.
- k Normativa urbanistica ed edilizia per la buona esecuzione del piano, comprensiva della totalità delle norme, prescrizioni e definizioni, anche sovraordinate, necessarie a regolare le trasformazioni ammesse dal piano particolareggiato, indipendentemente dallo stato della disciplina urbanistica generale.
- l Relazione illustrativa, comprendente:
- relazione illustrativa del piano particolareggiato con previsione della spesa occorrente per la sua attuazione, relativamente alle urbanizzazioni e all'eventuale acquisizione dell'area;
  - elenco delle proprietà da espropriare o da vincolare, limitatamente ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- nonché, quando richiesto dalle norme in materia,
- relazione geologica comprendente la valutazione del rischio sismico e analisi geotecnica del terreno, nonché relazione geologico ambientale nel caso di potenziale inquinamento in atto;
  - valutazione di fattibilità su risparmio idrico,
  - relazione sul clima acustico e progetto di massima delle opere di mitigazione acustica, per insediamenti residenziali e funzioni protette i cui all'art. 8 della legge 447/1995; relazione di impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto;
  - valutazioni e misure in materia energetica e studi di fattibilità per l'impiego di energie alternative con relativi adempimenti obbligatori;
  - rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 6 del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 oppure, quando d'obbligo, il rapporto ambientale di cui all'art. 13 del medesimo D.lgs.;
3. Quando il piano particolareggiato riguardi un'azienda agricola la relazione illustrativa deve inoltre comprendere il programma di riconversione o ammodernamento di cui all'articolo A-19, comma 3, lett. b) della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, con indicazione debitamente documentata dell'origine dell'azienda agricola, resa anche in forma di autodichiarazione, della qualifica professionale del richiedente, titolo di possesso e forma di conduzione esercitati sull'azienda, della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti nell'ambito dell'azienda, delle produzioni e delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si richiede il permesso di costruire, programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati previsti dal piano particolareggiato, e nella quale siano puntualmente trattate ed evidenziate le seguenti variabili tecniche, economiche e sociali caratterizzanti la tipologia aziendale:
- forma di conduzione;
  - tipo di possesso;
  - dimensione aziendale: SAU (superficie agricola utilizzata);
  - intensità colturale: SAU intensiva/SAU estensiva;
  - intensificazione aziendale: capitale fisso/capitale vincolato;
  - densità di manodopera: addetti/SAU;
  - dotazione macchine agricole: potenza complessiva/SAU;
  - carico di bestiame: numero di capi/SAU;
  - rapporto fra produzione lorda vendibile (PLV) zootecnica e PLV totale;
  - rapporto tra PLV da colture pluriennali e PLV totale;
  - produttività unitaria: PLV/SAU;

- grado di trasformazione dei prodotti: PLV prodotti trasformati/PLV prodotti grezzi;
  - specializzazione culturale: PLV totale/PLV da ordinamento prevalente.
4. Per i piani particolareggiati formati nell'ambito del territorio rurale gli elementi costitutivi di cui alle lettere d), (limitatamente al rilievo del verde), f), g), h), i), j), l) possono essere limitati alla porzione della superficie territoriale dell'azienda compresa in una distanza non inferiore a ml 100 dagli edifici, esistenti o previsti, oggetto del piano particolareggiato.
  5. Gli atti di adozione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di autorizzazione alla formazione di piano particolareggiato di iniziativa privata possono motivatamente disporre, in casi particolari, caratteristiche e requisiti degli elementi costitutivi difforni da quelli stabiliti in linea generale dal presente articolo.

#### **Articolo 20.10.200 - Il piano di recupero (RUE)**

1. Il piano di recupero, disciplina e conforma gli interventi pubblici e privati da effettuare in porzioni di territorio edificato che versano in condizioni di decadimento fisico e funzionale. mediante la definizione dettagliata dell'assetto e delle modalità di riabilitazione delle porzioni stesse.
2. Con l'approvazione del piano di recupero la parte di territorio interessata è anche classificata zona di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma della legge 5 agosto 1978, n. 457.
3. Per quanto non diversamente disposto dal presente articolo, al piano di recupero si applicano le medesime norme stabilite per il piano particolareggiato dal precedente articolo.
4. Gli elementi costitutivi del piano di recupero sono i medesimi prescritti per il piano particolareggiato, con le seguenti integrazioni e modificazioni in riferimento alle lettere indicative dei diversi elementi costitutivi:
  - c documentazione catastale relativa alle unità immobiliari comprese nell'intervento;
  - d rilievo speditivo in scala 1:200 (pianta, prospetti, sezioni, coperture) con descrizione dei materiali, degli elementi costruttivi e delle tecniche;
  - e documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa (prospetti esterni ed interni, principali spazi interni, particolari architettonici);
  - h sezioni e profili in scala compresa fra 1:500 e 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie e delle relative destinazioni d'uso in scala 1:200; per le unità edilizie soggette a vincolo conservativo queste ultime devono indicare in particolare:
    - distribuzione degli spazi interni;
    - identificazione delle unità immobiliari previste;
    - destinazione d'uso edilizia delle unità immobiliari;
    - disposizione delle aperture esterne ed interne;
    - demolizioni e componenti costruttivi di nuovo inserimento.
  - l analisi della consistenza fisica degli immobili compresi nel perimetro del piano di recupero comprendente, per gli immobili soggetti a vincolo conservativo:
    - la ricostruzione interpretativa dello stato di fatto delle sezioni storiche appropriate a rappresentare compiutamente le trasformazioni subite dall'immobile nel tempo, con particolare riferimento alla conformazione tipologica ed alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari e delle superfici inedificate;
    - la relazione storico-filologica e relativa documentazione delle fonti;

#### **Articolo 20.10.210 - Il piano per l'edilizia economica e popolare (RUE)**

1. Il piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP), in esecuzione della disciplina urbanistica generale e con efficacia di piano particolareggiato, dispone la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione di aree per la realizzazione di edilizia abitativa economica e popolare.
2. Ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, gli elementi costitutivi del piano per l'edilizia economica e popolare all'atto della sua formazione sono i seguenti:
  - a planimetria in scala non inferiore a 1:10.000 del piano urbanistico generale con l'individuazione delle zone destinate all'edilizia economica e popolare;
  - b planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente i seguenti elementi:
  - c rete stradale e delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
  - d suddivisione in lotti delle aree, con indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, ubicazione e volumetria dei singoli edifici;
  - e profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;

- f elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;
  - g compendio delle norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
  - h relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
3. Preventivamente alla sua attuazione e con riferimento al programma di cui all'art. 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la pianificazione di ciascun insediamento compreso nel piano per l'edilizia economica e popolare, che riguardi nuove edificazioni o il recupero di edilizia esistente, dovrà essere specificata e sviluppata con contenuti ed elementi costitutivi rispettivamente identici a quelli prescritti per il piano particolareggiato e per il piano di recupero. Tali specificazioni saranno apportate mediante varianti al piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 34 della citata legge 22 ottobre 1971, n. 865.

---

**Articolo 20.10.220 - Il piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi (RUE)**

---

1. Il piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi prevede, in esecuzione della disciplina urbanistica generale e con efficacia di piano particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione delle aree per gli insediamenti destinati a funzioni di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico e agroindustriale, in conformità all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
2. Al piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi si applicano le medesime norme disposte o richiamate per il piano per l'edilizia economica e popolare dal precedente articolo 4.20.

---

**Articolo 20.10.230 - I programmi integrati di intervento - programmi di recupero urbano - programmi di riqualificazione urbana (RUE)**

---

1. I programmi integrati di intervento sono disciplinati dall'art. 16, comma 1 e 2, della legge febbraio 1992, n. 179, e dagli artt. 20 e 21 della legge regionale 30 gennaio 1995, n. 6, che ne definiscono le caratteristiche e ne disciplinano le procedure di approvazione e attuazione.
2. Le disposizioni regionali in materia di programmi integrati di intervento si applicano altresì ai programmi di recupero urbano definiti dall'art. 11 della D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche e integrazioni. Per quanto attiene agli elementi costitutivi, si rinvia alla deliberazione del Consiglio regionale del 22 gennaio 1998, n.820. I programmi di riqualificazione urbana sono disciplinati dalla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19, alla quale si rinvia integralmente per la loro disciplina.

## **PARTE SECONDA - I CONDIZIONAMENTI E LE LIMITAZIONI POSTI DALLA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E ANTROPICHE.**

### **TITOLO 3 - LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE.**

#### **CAPO 30.10 - LA TUTELA DI SISTEMI NATURALI**

##### **Articolo 30.10.10 - Zone di tutela naturalistica (PTCP)**

1. La *Cartografia coordinata* riporta le Zone di tutela naturalistica come delimitate dal PTCP.
2. In tali zone sono ammesse per intervento diretto esclusivamente le seguenti trasformazioni:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, restauro e quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;
  - i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione di funzioni di vigilanza, didattiche, culturali, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
  - la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nonché delle infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo;
  - gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
  - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti naturali;
  - le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;
  - gli interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti.
3. Tali interventi devono essere conformi alle disposizioni della direttiva impartita dall'articolo 24 delle norme del PTCP, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
4. Le trasformazioni eccedenti la suddetta casistica sono subordinate alla formazione di PUA o altro piano in conformità alla direttiva suddetta.
5. E' vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione o telefonia mobile.
6. Su disposizione dell'articolo 2.4 del PLERT è vietata la localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva.
7. A norma della deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011 le *Zone di tutela naturalistica* non sono idonee all'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano.

##### **Articolo 30.10.20 - Riserva naturale orientata della Cassa di espansione del fiume Secchia (PTCP)**

1. La *Riserva naturale orientata* comprende la porzione di territorio comunale della riserva naturale orientata *Cassa di espansione del fiume Secchia*, istituita, ai sensi della legge regionale 2 aprile 1988, n. 11, e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione del consiglio regionale del 17 dicembre 1996, n. 516.
2. Le aree comprese all'interno della perimetrazione indicata dalla *Cartografia coordinata* sono destinate alla tutela e alla conservazione della flora, della fauna e degli ecosistemi presenti e alla riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e degli ambienti naturali e vi sono ammessi i soli interventi individuati nel programma di gestione, da realizzare in accordo con l'Ente di gestione della riserva, che siano stati previsti nel POC.
3. In particolare gli strumenti di pianificazione e programmazione comunale provvedono, particolarmente in tali aree, ad armonizzare gli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio e a promuovere attività e iniziative di tipo economico-sociale in linea con le finalità di tutela dell'ambiente naturale e delle sue risorse, attraverso scelte di pianificazione e modalità gestionali orientate ad uno sviluppo socio-economico ed ambientale sostenibile.

4. Su disposizione dell'articolo 2.4 del PLERT è vietata la localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva.
5. A norma della deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011 le parti di territorio comprese nelle *Riserve naturali* non sono idonee all'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano.
6. Gli interventi di difesa idraulica ad opera della competente autorità dovranno essere progettati e realizzati adottando particolari attenzioni e cure per l'assetto esteriore degli stessi e dei luoghi ove se ne preveda il posizionamento, con privilegio delle tecniche di ingegneria naturalistica.

---

**Articolo 30.10.30 - La rete ecologica (PTCP)**

---

1. La rete ecologica è costituita da nodi e corridoi ecologici come individuati nella *Cartografia coordinata*.
2. Nelle unità funzionali della rete ecologica sono ammesse tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat, alla promozione della fruizione per attività ricreative ecocompatibili, allo sviluppo di attività economiche ecocompatibili.
3. Di norma non sono consentite nuove edificazioni, ad esclusione delle esigenze delle aziende agricole non altrimenti soddisfacenti, e della realizzazione di autorimesse di dotazione obbligatoria. Sono ammessi gli interventi sull'edilizia esistente, compresi gli ampliamenti, se conformi al RUE.
4. Gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione devono comunque essere accompagnati da un potenziamento dell'equipaggiamento arboreo-arbustivo di tipo autoctono.
5. Non è consentita l'ulteriore impermeabilizzazione di suoli se non in quanto funzionale a progetti di valorizzazione ambientale, alla sicurezza territoriale ed alla realizzazione di opere di pubblico interesse.
6. Devono inoltre essere osservati gli indirizzi e le direttive dettati dall'articolo 28 delle norme del PTCP, che in estratto sono compresi nell'Appendice.

---

**Articolo 30.10.40 - Rete Natura 2000 (PTCP).**

---

1. Sul territorio è presente il sito Rete Natura 2000 IT 4030011 *Cassa d'espansione del fiume Secchia*, identificato dalla *Cartografia coordinata*, in cui si applicano anche le misure generali di conservazione dei siti Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) approvate con deliberazione della giunta regionale della Regione Emilia-Romagna n. 1419 del 7.10.2013, nonché le misure specifiche di conservazione adottate dal comitato esecutivo dell'Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Emilia Centrale, con deliberazione 28 novembre 2013, n. 73, che in estratto sono comprese nella *Scheda dei vincoli*.
2. Su disposizione dell'articolo 30, comma 4 del PTCP, nelle aree interessate dai siti di Rete Natura 2000 (ZPS e SIC/ZSC) devono essere rispettate le misure di conservazione appositamente definite da parte degli enti competenti e deve essere effettuata, per piani e progetti, la valutazione di incidenza ai sensi del Titolo I della legge regionale 7/2004 e della deliberazione della giunta regionale n. 1191/2007.
3. A norma dell'art. 89, comma 2.4 del PTCP, in tali aree non è ammessa la realizzazione di alcuna tipologia di impianti fotovoltaici a terra.
4. Su disposizione della deliberazione della giunta regionale 1668/2014, articolo 3, sono oggetto di particolare tutela dall'inquinamento luminoso il sistema regionale delle aree naturali protette, i siti della Rete Natura 2000, direttamente disciplinate quali zone di protezione dall'inquinamento luminoso. In tali zone tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, (anche in fase di progettazione o di appalto) devono rispondere ai requisiti specificati all'articolo 5 della suddetta deliberazione, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*.
5. La localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva è ammissibile alle condizioni disposte dall'articolo 2.5 delle norme di attuazione del PLERT, posto in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
6. Secondo la deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*, le *Zone di Protezione Speciale* (ZPS) e i *Siti di Importanza Comunitaria* (SIC) sono idonei all'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano, a condizione che siano realizzati dal richiedente ivi insediato alla data di pubblicazione della deliberazione sul BURERT (5 agosto 2011).

---

**Articolo 30.10.50 - Particolari disposizioni in materia di attività estrattive (RUE)**

---

1. Nelle aree individuate dalla *Cartografia coordinata* come specificamente destinate ad aree per attività estrattive sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, parametri dimensionali, destinazioni d'uso e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel piano delle attività estrattive (PAE).
2. Ad avvenuto esaurimento della coltivazione e ripristino delle cave, e comunque ad avvenuta cessazione dell'attività estrattiva e di ripristino, sulle aree disciplinate dal PAE assume piena ed esclusiva efficacia la disciplina urbanistica ed edilizia disposta dal RUE.

## CAPO 30.20 - LA PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE.

### Articolo 30.20.10 - Zone di tutela assoluta delle captazioni (D.Lgs 152/2006)

---

1. E' così definita l'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

### Articolo 30.20.20 - Zone di rispetto dei pozzi acquedottistici. (D.Lgs 152/2006)

---

1. E' costituita dalla porzione circolare di territorio circostante la zona di tutela assoluta, come individuata con criterio geometrico dal quadro conoscitivo del PTCP allo scopo di tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.
2. In particolare nella zona di rispetto sono vietati i centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati dall'Allegato 1.4 delle norme di PTCP, che in estratto è incluso nella *Scheda dei vincoli*.
3. Nelle zone di rispetto dei pozzi acquedottistici non sono ammessi la costruzione né l'ampliamento di impianti zootecnici (destinazioni D/10a e D/10b).
4. Su disposizione dell'articolo 12A, comma 2 del PTCP è vietata la realizzazione di impianti geotermici di climatizzazione.

### Articolo 30.20.30 - Zone di protezione delle acque sotterranee (PTCP)

---

1. Nel territorio di Campogalliano le zone di protezione delle acque sotterranee coincidono con i *Settori di ricarica della falda di tipo B e D* e con le *Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche E* come delimitate dal PTCP e riportate dalla *Cartografia coordinata*.
2. In tali parti di territorio devono essere rispettate le prescrizioni dell'articolo 12A delle norme del PTCP nonché, conformemente a queste, le *Misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo* disposte nell'allegato 1.4 alle norme del PTCP, entrambe riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.

### Articolo 30.20.40 - Misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica (PTCP)

---

1. Nelle *Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola* deve essere osservata la disciplina disposta dall'articolo 13B, comma 4 del PTCP, che in estratto è riportato nella *Scheda dei vincoli*.
2. In tali zone non sono ammessi la costruzione né l'ampliamento di impianti zootecnici intensivi (destinazione D/10b).

### Articolo 30.20.50 - Disciplina degli emungimenti di acque sotterranee (PTCP).

---

1. Nell'emungimento di acque sotterranee devono essere osservate le disposizioni dell'articolo 13C, comma 2 del PTCP, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
2. A tale scopo la documentazione richiesta per il procedimento abilitativo di trasformazioni edilizie o urbanistiche deve comprendere un'apposita relazione dimostrativa del rispetto delle suddette prescrizioni.

## TITOLO 4 - LA SICUREZZA E LA SALUTE SUL TERRITORIO.

### CAPO 40.10 - LA SICUREZZA IDRAULICA.

#### Articolo 40.10.10 - Sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territori (RUE)

---

1. In osservanza della direttiva dell'articolo 11 delle norme del PTCP, nelle parti di territorio da questo classificate *Aree ad elevata pericolosità idraulica A1* e conformemente recepite nella *Cartografia coordinata*, sono ammesse nuove edificazioni unicamente per la realizzazione di autorimesse di dotazione obbligatoria conformi ai requisiti disposti dall'articolo 100.40.210 comma 10, delle presenti norme.
2. Gli interventi di ampliamento, modifica della destinazione d'uso e integrale ristrutturazione ammessi dalla disciplina urbanistica devono osservare i seguenti criteri atti a diminuirvi le condizioni di pericolosità:

- a non devono essere realizzati vani interrati;
- b devono essere disposte scale interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
- c le destinazioni abitative non dovranno essere collocate al piano terra, o comunque a quota inferiore a quella potenziale di esondazione, al caso accertata da apposito studio o perizia da effettuarsi a cura e spese del soggetto attuatore;
- d gli eventuali ampliamenti ammessi dalla disciplina urbanistica non potranno essere superiori alle superfici e ai volumi residenziali potenzialmente allagabili e dovranno altresì prevedere la contestuale dismissione dell'uso di questi ultimi.

La fattibilità di trasformazioni fisiche eccedenti la manutenzione e di trasformazioni funzionali che comportino aggravio di esposizione al rischio è comunque subordinata alla preventiva determinazione delle misure di controllo del rischio, sulla base di apposito studio e perizia da effettuarsi a cura e spese del soggetto attuatore.

3. Nelle parti di territorio classificate A3 (*Aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo B*), i piani attuativi di trasformazioni urbanistiche devono comprendere misure appropriate a mantenere o al caso ripristinare un'ottimale capacità di smaltimento da parte del reticolo di scolo in relazione al sistema dei canali di bonifica. Il drenaggio delle acque deve avvenire secondo il sistema duale, cioè un sistema minore, costituito dai collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere e di parte di quelle bianche, e un sistema maggiore, costituito dalle vie di acque superficiali (anche vasche volano, taratura delle bocche delle caditoie, estensione delle aree verdi) che si formano in occasione di precipitazioni più intense di quelle compatibili con la rete fognaria.
4. In sede di formazione del POC sugli ambiti specializzati per attività produttive che ricadono in *Aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo B (A3)* devono essere valutate l'efficacia e la fattibilità di opere di protezione degli insediamenti da esondazioni.

#### **Articolo 40.10.20 - Disposizioni di sostenibilità idraulica per il territorio comunale (PTCP).**

1. Su direttiva del PTCP, articolo 11, commi 8 e 10, in tutto il territorio comunale, in quanto interamente soggetto a criticità idraulica, devono essere osservate le seguenti disposizioni:
  - i nuovi insediamenti e le infrastrutture devono applicare il principio di invarianza idraulica attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia per il raggiungimento delle finalità sopra richiamate;
  - negli interventi di recupero e riqualificazione di aree urbane è da osservarsi il principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, mediante interventi di carattere urbanistico, edilizio e infrastrutturale in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla preesistente;
  - nel territorio rurale l'adozione di nuovi sistemi di drenaggio superficiale che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi finalizzati all'invarianza idraulica, consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso compensativo.
2. A tale scopo gli elementi costitutivi dei piani urbanistici attuativi e dei progetti devono comprendere un'apposita relazione dimostrativa dell'osservanza di tali disposizioni.

### **CAPO 40.20 - LA PREVENZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

#### **Articolo 40.20.10 - Applicazione della normativa tecnica edilizia (PSC)**

1. Il territorio comunale ricade in zona sismica di III categoria (*Zone a bassa sismicità*). Tutti gli interventi edilizi dovranno pertanto rispettare la disciplina tecnica di settore.
2. Gli elaborati di riferimento sono elencati al precedente articolo 20.10.14, comma 1, lettera d) delle presenti norme. Tali elaborati, oltre all'amplificazione per effetti della stratigrafia, identificano le porzioni di territorio in cui sono possibili conseguenze sulle opere per potenziale liquefazione, cedimenti differenziali, zone di sovrapposizione di instabilità differenti.

#### **Articolo 40.20.20 - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (PSC)**

1. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione per effetti della stratigrafia (zona 1, zona 2, zona 3, zona 4 nella *Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica MOPS*) utilizzando i parametri identificati nelle cartografie elencate al precedente 20.10.14, comma 1, lettera d), per opere di Classe 1 e 2 non sono

richiesti ulteriori approfondimenti in sede di formazione dei piani urbanistici. Per le aree nelle quali sono previste opere di classe d'uso 3 e 4, per il calcolo dell'azione sismica, sono fortemente raccomandate specifiche analisi di risposta sismica locale.

#### **Articolo 40.20.30 - Zone suscettibili di instabilità (PSC)**

1. Le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di amplificazione per le condizioni stratigrafiche e di potenziale liquefazione, potenziali cedimenti differenziali, sovrapposizione degli stessi, sono soggette ad approfondimenti di terzo livello per la valutazione della suscettività alla liquefazione e la stima dei cedimenti differenziali.
2. In tali aree, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistico-edilizia da realizzarsi negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione il cui esito si riterrà negativo se l'indice di liquefazione IL risulterà inferiore a 2.
3. Se l'indice di liquefazione IL risulterà pari o superiore a 2 (Categoria S2, DM/ 2008), per il calcolo dell'azione di sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, se IL è maggiore di 2, sono raccomandati interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.).
4. Dopo la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio di liquefazione può essere ritenuto idoneo l'utilizzo del sito se l'indice di liquefazione IL risulterà inferiore o uguale a 2.
5. Nelle porzioni di territorio corrispondenti alle aree soggette ad approfondimenti di terzo livello per la valutazione di cedimenti e densificazione, rappresentati sulla serie delle *Carte di microzonazione sismica* elencate all'articolo 20.10.14, comma 1, lettera d) delle presenti norme, ogni trasformazione urbanistico-edilizia deve essere accompagnata da una preventiva valutazione dei potenziali cedimenti (sia in condizioni statiche che dinamiche), effettuata con riferimento alle tipologie edilizie più gravose previste nell'area, per la valutazione delle idonee tipologie di fondazione adottabili.

#### **Articolo 40.20.50 – Fattori di amplificazione stratigrafica (PSC)**

1. Le *Carte di microzonazione sismica* di terzo livello rappresentano la stima dei fattori di amplificazione del moto sismico, in termini di Intensità di Housner (IS), nei periodi compresi tra: 0,1-0,3s; 0,1-0,5s; 0,3-0,5s; 0,5-1s; 1,0-2,0s. Detta suddivisione di intervalli è funzione del periodo fondamentale di vibrazione dei fabbricati, indicativamente schematizzabile come di seguito indicato:
  - fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,1 - 0,3 sec: ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie prevalenti nel settore civile realizzate con qualsiasi tipologia costruttiva, aventi massimo da 3 a 4 piani fuori terra
  - fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,3 - 0,5 sec: ricadono in questo intervallo le più comuni strutture a telaio in cemento armato sino a 5 o 6 piani fuori terra, e per estensione anche le strutture tipiche del settore produttivo-manifatturiero commerciale/industriale aventi altezza sottotrave inferiore a sette metri.
  - fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,5 -1,0 sec: ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie a torre tipicamente realizzate a telaio in cemento armato aventi oltre i 5 ÷ 6 piani fuori terra, e per estensione magazzini verticali e manufatti alti e stretti quali silos, torri dell'acquedotto, e simili.
2. Con riferimento alla matrice sopra esposta ed al fine di contenere gli effetti del sisma, gli strumenti operativi ed attuativi o comunque denominati, devono prevedere che gli interventi edificatori determinino l'interferenza minore tra fattori di amplificazione principale dei terreni e periodo di vibrazione principale delle opere.
3. Per interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,0 sec e per le classi di terreno che non consentono l'utilizzo del metodo semplificato (categorie di sottosuolo S1 ed S2 DM/2008), sono da sviluppare approfondimenti mediante specifiche analisi della risposta sismica locale.
4. In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi esecutivi o comunque denominati, devono prevedere che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo principale di vibrazione del terreno e periodo principale di vibrazione delle strutture. Considerando che le indagini effettuate indicano generalmente frequenze fondamentali di terreni comprese tra  $F_0 = 0,6$  e  $1,1$  Hz, particolare attenzione dovrà essere posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione T compreso tra 0,8 e 1,7 sec.
5. Nelle verifiche per potenziale liquefazione e quando siano previste profondità di scavo che richiedono le verifiche di stabilità dei fronti di sbancamento, sono da utilizzare valori di FA.PGA non inferiori a quelli visualizzati nella *Carta dei fattori di amplificazione della PGA*.



## CAPO 40 30 - LA TUTELA DELLA SALUBRITÀ AMBIENTALE

### Articolo 40.30.10 - Protezione e risanamento dall'inquinamento acustico (RUE)

1. La *Disciplina degli ambiti elementari* e la *Cartografia generale* del RUE ripartiscono il territorio secondo la classificazione acustica, come riferimento per l'osservanza dei relativi obblighi.
2. I livelli di qualità dell'ambiente acustico delle parti residenziali degli ambiti per i nuovi insediamenti e degli ambiti da riqualificare devono corrispondere alla rispettiva classificazione ed essere conformi all'articolo 78, comma 4 del PTCP, riportato in estratto nella *Scheda dei vincoli*, e comunque essere confacenti ai normali requisiti, senza ricorso alle deroghe ammesse dalla normativa vigente.
3. Il conseguimento degli obiettivi di qualità suddetti deve essere verificato attraverso la documentazione previsionale del clima acustico, che verifichi la compatibilità del nuovo insediamento con il contesto ambientale, tenendo conto anche degli effetti connessi alla realizzazione delle infrastrutture per la mobilità che possono interessare direttamente o indirettamente l'ambito oggetto di trasformazione. Tale valutazione previsionale deve essere effettuata in forma preliminare in sede di POC, in modo da garantire la fattibilità degli interventi, mentre alla fase attuativa del PUA è demandata la progettazione di dettaglio degli insediamenti, comprensiva sia della distribuzione delle funzioni e degli edifici, sia delle opere di mitigazione eventualmente necessarie, da eseguire contestualmente alle altre opere, a carico dei soggetti attuatori.
4. Sempre su disposizione dell'articolo 78 del PTCP, il POC deve contenere insieme alla definizione del tracciato di nuove infrastrutture per la mobilità la documentazione previsionale di impatto acustico ai sensi della legge regionale 15/2001, che consideri gli insediamenti esistenti interessati dal tracciato, ed in particolare i ricettori sensibili, per garantire il rispetto dei valori limite assoluti di immissione relativi al clima acustico previsto sia nei confronti degli insediamenti esistenti, sia di quelli realizzabili entro gli ambiti insediabili definiti dal PSC e dal RUE.
5. Tale valutazione previsionale di impatto acustico viene effettuata in forma preliminare in sede di POC, in modo da garantire la fattibilità degli interventi, mentre alla fase attuativa del progetto definitivo dell'opera è demandata la progettazione di dettaglio delle opere di mitigazione eventualmente necessarie, da eseguire contestualmente all'infrastruttura, a carico dei soggetti attuatori. Sono fatte salve le norme specifiche vigenti in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario.
6. Le caratteristiche delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale devono essere conformi all'articolo 78, comma 6 del PTCP, riportato in estratto nella *Scheda dei vincoli*.

### Articolo 40.30.20 - Protezione e risanamento dall'inquinamento elettromagnetico (RUE)

1. Nelle trasformazioni fisiche o funzionali del territorio deve essere assicurato il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalle norme vigenti in materia.
2. La *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* e la *Cartografia coordinata* individuano le *Fasce di attenzione agli elettrodotti* ad alta e media tensione e ai relativi impianti.
3. La realizzazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, che ricadano all'interno di tale fasce è subordinata al preventivo accertamento delle distanze di rispetto da osservarsi.
4. A tale scopo le trasformazioni urbanistiche ed edilizie relative ad immobili che intersechino tali fasce, ad eccezione della manutenzione ordinaria o straordinaria, sono subordinate all'accertamento da parte degli enti gestori delle distanze e della disciplina da osservarsi in conformità al decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'ambiente.
5. L'attestazione ottenuta a tale scopo dovrà essere allegata alla documentazione relativa all'atto abilitativo alla realizzazione delle opere.

### Articolo 40.30.30 - Disciplina degli impianti di emittenza radio televisiva (PLERT)

1. La localizzazione di nuovi impianti di emittenza è soggetta alle limitazioni e alle modalità disposte dal Titolo 2 delle norme del PLERT, incluse in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
2. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 2.4 comma 1 di tali norme la *Cartografia coordinata* identifica le parti di territorio nelle quali la localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva è vietata.
3. Nelle *Zone di attenzione per localizzazione di nuovi impianti di emittenza*, la localizzazione di nuovi siti è ammissibile alle condizioni disposte dall'articolo 2.5 delle norme di attuazione del PLERT. Tali zone coincidono con parti di territorio interessate dalle seguenti tutele:
  - *Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale* di cui all'art. 39 del PTCP;
  - *Zone di interesse storico-archeologico* di cui all'art. 41A del PTCP;
  - *Zone di tutela degli elementi della centuriazione* di cui all'art. 41B del PTCP;
  - *Siti di importanza comunitaria (SIC)* e *Zone di protezione speciale (ZPS)*, di cui alle deliberazioni della Giunta regionale n. 1242/02 e n. 1816/03;
  - vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono richiamate negli articoli relativi alle tutele.

#### **Articolo 40.30.40 - Disciplina degli impianti per telefonia mobile (Norme varie)**

1. Per la localizzazione e i titoli abilitativi necessari per l'installazione di infrastrutture di comunicazione elettronica, la normativa nazionale di riferimento consiste nella legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici), nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e nel D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 (Codice delle comunicazioni elettroniche).
2. La normativa regionale in materia consiste nella legge regionale 31 ottobre 2000, n. 30 (Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico) e nella legge regionale 25 novembre 2002, n. 30 (Norme concernenti la localizzazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e di impianti per la telefonia mobile), nonché nelle deliberazioni della giunta regionale n. 197/2001, 1449/2001, 1138/2008, 1144/2008.

#### **Articolo 40.30.50 - Le distanze di rispetto dai cimiteri (RUE)**

1. All'interno dei perimetri di rispetto ai cimiteri, come individuati dalla *Cartografia coordinata*, sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le trasformazioni edilizie conservative, nel rispetto di eventuali specifici vincoli. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso per l'attribuzione delle destinazioni indicate ai successivi commi.
2. All'interno dei suddetti perimetri sono vietate trasformazioni che comportino la realizzazione di unità immobiliari aventi destinazioni diverse da
  - E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
  - E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
  - E/9 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc.).
3. Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nella dimensione strettamente necessaria alle esigenze funzionali del servizio cimiteriale.
  - B/4 - uffici pubblici;
  - C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
  - C/2 - magazzini e locali di deposito;
  - C/3 - laboratori per arti e mestieri;
  - C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle.

## **TITOLO 5 - LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE**

### **CAPO 50.10 - LE ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO**

#### **Articolo 50.10.10 - Le potenzialità archeologiche: classificazione (RUE)**

1. Gli interventi che comportano escavazione di terreno eccedente la normale conduzione agraria devono tenere conto delle probabilità di rinvenimento di materiali di interesse archeologico e della loro diversa natura nelle diverse zone di potenzialità archeologica indicate dalla *Cartografia coordinata*.
2. Zona di potenzialità archeologica A1
  - Siti in superficie: età moderna.
  - Siti sepolti: età medievale (compresa l'area della chiesa, e "castellum", di San Biagio di Magnagallo, ubicabile con approssimazione dei pressi del passo della Barchetta), età romana, età del ferro, età del bronzo (ed eventuali frequentazioni preistoriche).
  - Grado di conservazione: modesto (età moderna); variabile (età medievale); buono (età romana, età del ferro, età del bronzo ed età preistorica).
  - Attività di cava: le attività di cava hanno portato alla luce resti di un monumento funebre di età romana (Sito 40) ad una profondità non rilevata.

- Pedologia: unità cartografiche della *Carta dei suoli*<sup>1</sup> SMB1/SEC1, SMB4, SNC5; tra SMB1/SEC1 e SMB4 è rilevabile un dislivello imputabile ad un terrazzamento fluviale recente (linea tratteggiata).
- Geomorfologia e paleoalvei sepolti: a sud del centro storico è presente un dosso fluviale; esso raggiunge il sito delle Montagnole (sito 104), sul quale risulta impostata la parte orientale dell'impianto del giardino rinascimentale con gli edifici storici e i resti di altre strutture sepolte A2

### 3. Zona di potenzialità archeologica A2

- Area del centro storico composta da edifici sorti tra l'età medievale e l'inizio del XVI secolo (Piazza Castello, area delle Montagnole e chiesa di Sant'Orsola).
- Strutture sepolte: la cartografia storica, comparata con le foto aeree, ha messo in evidenza, accanto ad edifici storici, la presenza di strutture sepolte nei pressi e nell'area delle Montagnole, attribuibili all'età medievale/moderna.
- Grado di conservazione: modesto (età moderna); variabile (età medievale); buono (età romana, età del ferro, età del bronzo ed età preistorica).
- Pedologia: territorio urbanizzato.
- Geomorfologia e paleoalvei sepolti: la parte orientale del sito delle Montagnole (sito 104) è impostata su di un paleoalveo fluviale.

### 4. Zona di potenzialità archeologica B

- Siti in superficie: età moderna.
- Siti sepolti: età medievale, età romana, età del ferro, età del bronzo (ed eventuali frequentazioni preistoriche).
- Grado di conservazione: modesto (età moderna); variabile (età medievale); buono (età romana, età del ferro, età del bronzo ed età preistorica).
- Attività di erosione del fiume Secchia: l'erosione di sponda del fiume pare non aver portato finora in luce paleosuoli o resti di frequentazioni antiche; la presenza di un monumento funebre (A1, sito 40) potrebbe invece indicare la presenza di un'area sepolcrale lungo la via Alzaia, che doveva seguire l'antico percorso del Secchia per permettere il traino delle barche durante la risalita controcorrente del fiume (alaggio); pertanto, non si esclude la possibilità che in età romana il fiume avesse, in questa zona, un percorso spostato leggermente più a nord e quindi l'erosione dei depositi archeologici debba oggi interessare soprattutto la sponda orientale, in comune di Modena.
- Pedologia: SMB4, SNC5.

### 5. Zona di potenzialità archeologica C1

- Siti in superficie: età del ferro, età romana, età medievale e moderna; gli insediamenti di età del ferro ed età romana si distribuiscono su tutta l'area; nella parte occidentale i siti di età del ferro paiono attratti dalle direttrici dei paleoalvei sepolti.
- Siti in maggior parte sepolti: età del bronzo ed eventuali frequentazioni di età preistorica (non documentate finora nel territorio comunale); la frequentazione dell'età del bronzo emerge in superficie solo nella parte a nord-ovest, in prossimità dei paleoalvei sepolti attribuibili al torrente Tresinaro; si tratta dei resti di una terramara (sito 1); i pochi frammenti rinvenuti molto probabilmente sono stati portati in superficie da scassi effettuati in prossimità delle case coloniche e di due rinvenimenti sporadici, forse legati al sito 1.
- Grado di conservazione: modesto (età romana, età medievale e moderna); modesto/variabile (età del ferro; non si esclude che nelle aree tra i canali fluviali abbandonati i depositi possano aver raggiunto un maggior grado di conservazione); buono (età del bronzo ed età preistorica).
- Pedologia: CTL1, CTL3, MDC1.
- Geomorfologia e paleoalvei sepolti: nella parte centrale e occidentale l'area risulta attraversata da vari paleoalvei sepolti, molti dei quali non più rilevabili in superficie.

### 6. Zona di potenzialità archeologica C2

- Siti in superficie: età romana, età medievale e moderna; i depositi riferibili a siti di età romana emergono nei pressi di paleoalvei sepolti.
- Siti sepolti: età del ferro, età del bronzo (ed eventuali frequentazioni preistoriche).
- Grado di conservazione: modesto (età medievale e moderna); variabile/modesto (età romana); buono (età del ferro, età del bronzo ed età preistorica).

<sup>1</sup> Regione Emilia-Romagna – Servizio geologico, sismico e dei suoli, *Carta dei suoli della pianura e di parte della collina emiliano romagnola*, Bologna 2012.

- Pedologia: CTL1, CTL3.
- Geomorfologia e paleoalvei sepolti: l'area è interessata dalla presenza di paleoalvei, dei quali uno parrebbe riutilizzato dal Canale dell'Erba, lungo il confine comunale; questi resti di canali fluviali abbandonati, che pare abbiano attratto gli insediamenti dell'età del ferro (vedi A), sono stati attribuiti al torrente Tresinaro, le cui acque devono aver alimentato il fossato della terramara di Panzano (A, sito 1) e la terramara della Savana a Carpi.

#### 7. Zona di potenzialità archeologica C3

- Siti in superficie: età bassomedievale e moderna.
- Siti sepolti: età romana, età del ferro, età del bronzo (ed eventuali frequentazioni preistoriche).
- Grado di conservazione: modesto (età bassomedievale e moderna); variabile (età altomedievale); buono (età romana, età del ferro, età del bronzo ed età preistorica).
- Pedologia: CTL1, CTL3, MDC1
- Geomorfologia e paleoalvei sepolti: nella parte centrale è presente un paleoalveo sepolto, non più rilevabile in superficie, che si riconnette con un ramo ancora rilevabile a sud del centro storico (A).

#### **Articolo 50.10.20 - La tutela dei siti archeologici (RUE)**

1. I siti archeologici individuati dalla *Cartografia coordinata* sono assoggettati alle prescrizioni di cui agli articoli successivi.
2. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella *Cartografia coordinata*, resta comunque disciplinato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
3. La localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva è ammissibile alle condizioni disposte dall'articolo 2.5 delle norme di attuazione del PLERT, posto in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
4. A norma della deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011 le aree interessate da complessi archeologici e le aree di accertata e rilevante consistenza archeologica non sono idonee all'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano.

#### **Articolo 50.10.30 - Le aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (PSC).**

1. Sulle *Aree classificate di accertata e rilevante consistenza archeologica* in conformità all'articolo 41A, comma 2, lettera b1) del PTCP, soggetti a *Vincolo archeologico di tutela*, sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati. Più in generale è prescritta, per i grandi interventi in aree di interesse storico-archeologico, la programmazione anticipata di sondaggi preventivi e sopralluoghi in diversi periodi dell'anno.
2. Su tali aree sono vietati gli interventi di nuova costruzione. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
  - a manutenzione ordinaria;
  - b manutenzione straordinaria;
  - c opere interne;
  - d restauro scientifico;
  - e restauro e risanamento conservativo;
  - f ripristino tipologico;
  - g demolizione, senza ricostruzione, di edifici non soggetti a vincolo conservativo.

#### **Articolo 50.10.40 - Le aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti soggette a controllo archeologico preventivo (PSC).**

1. Nelle *Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti* individuate secondo la classificazione dell'articolo 41A, comma 2, lettera b2, assoggettate a *Controllo archeologico preventivo*, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari svolte in accordo con la Soprintendenza Archeologica, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

---

**Articolo 50.10.50 - Le zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione (PTCP).**

---

1. Nelle *Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione* e sugli *Elementi della centuriazione* individuati in cartografia devono essere osservate le disposizioni dell'articolo 41B delle norme del PTCP, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
2. La localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva è ammissibile alle condizioni disposte dall'articolo 2.5 delle norme di attuazione del PLERT, posto in estratto nella *Scheda dei vincoli*.

**CAPO 50.20 - GLI ELEMENTI D'INTERESSE STORICO TESTIMONIALE**

---

**Articolo 50.20.10 - La viabilità storica (PSC)**

---

1. Sulla *Viabilità storica* identificata nella carta *Cartografia coordinata* devono essere osservate le disposizioni dell'articolo 44A del PTCP, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. In particolare sono consentiti interventi di manutenzione e ampliamento della sede stradale, nonché la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, e le attività di esercizio e manutenzione delle stesse. Nell'esecuzione di tali opere vanno evitati la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.
3. Qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, deve essere garantita, per i tratti esclusi dal nuovo percorso e nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia e un adeguato livello di manutenzione.

---

**Articolo 50.20.20 - I canali storici (PTCP)**

---

1. In applicazione dell'articolo 44C comma 2 delle norme del PTCP nei *Canali storici* identificati sulla *Cartografia coordinata* sono consentiti gli interventi rivolti alla conservazione dei singoli elementi e alla valorizzazione del ruolo culturale (fruizione tematica del territorio), ambientale (dotazione ecologica) e paesaggistico.

---

**Articolo 50.20.30 - Norme di tutela delle costruzioni di interesse storico - architettonico (PSC).**

---

1. Sulle *Costruzioni di interesse storico - architettonico* classificate dal PSC e come tali identificate sulla *Cartografia coordinata*, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche appartenenti alle categorie del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo, come individualmente specificato per ciascuna di esse.
2. Sugli *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, individuati nella *Cartografia coordinata*, vale quanto prescritto dal Titolo I del Dlgs del 22 gennaio 2004, n. 42.

---

**Articolo 50.20.35 - Norme di tutela delle costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale (RUE).**

---

1. Sulle *Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale*, come tali identificate sulla *Cartografia coordinata*, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammesse esclusivamente le trasformazioni di riqualificazione e ricomposizione tipologica o ripristino tipologico individualmente specificate per ciascuna di esse.

---

**Articolo 50.20.38 - Norme di tutela delle costruzioni soggette a vincolo conservativo (RUE).**

---

1. Su tutte le costruzioni classificate di interesse storico - architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale devono essere osservate le seguenti disposizioni:
  - a il rispetto delle specifiche disposte alla Sezione 10.30 - TFI prevale sulle disposizioni di altra natura comprese nelle presenti norme;
  - b la suddivisione in unità immobiliari e l'attribuzione delle destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con le caratteristiche qualitative e tipologiche;
  - c gli interventi di manutenzione devono essere conformi ai criteri del restauro;
  - d agli edifici rurali classificati con vincolo conservativo non possono essere assegnate le destinazioni D/10b (allevamenti intensivi di qualunque genere) e D/10a (allevamenti suinicoli aziendali).
2. In adempimento all'articolo 75 del PTCP devono essere osservate le seguenti disposizioni:
  - a sugli edifici soggetti a vincolo conservativo non sono comunque ammessi interventi di demolizione e ricostruzione;

- b) negli interventi di recupero e riuso deve essere assicurato in ogni caso il mantenimento della leggibilità dell'impianto tipologico originale ed i caratteri architettonici e spaziali dell'edificio, in particolare per gli edifici specialistici (fienili, stalle, edifici per ricovero mezzi agricoli) nei quali la conformazione è più strettamente correlata alle funzioni originarie.

#### **Articolo 50.20.40 - Le ville, i giardini e i parchi di notevole interesse (RUE).**

1. Ville, giardini e parchi di notevole interesse, nonché i complessi di cose immobili il cui aspetto abbia valore estetico e tradizionale sono identificati nella *Cartografia coordinata* e nella *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
2. Al fine di valorizzare i caratteri storici, tipologici, funzionali e naturalistici originari della struttura di tali immobili, gli interventi su di essi devono essere volti alla conservazione e al recupero degli elementi storici, decorativi e di arredo e dei manufatti di servizio esistenti.
3. La sistemazione delle aree a parchi e giardini deve comunque mantenere la configurazione originaria a salvaguardia della tipologia di impianto. L'inserimento di arredi o manufatti di servizio va progettato in coerenza con l'impianto planimetrico, storico e scenografico dei giardini, rimuovendo le superfetazioni e gli arredi incoerenti. E' vietato l'inserimento di edifici in elevazione.
4. L'abbattimento di alberature, l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo che vengano effettuati in tali immobili costituiscono modifiche del suolo eccedenti la normale prassi di lavorazione agronomica, e sono assoggettate al regime giuridico dell'immobile di cui fanno parte.
5. Le trasformazioni delle aree e spazi in edificati storicamente adibiti a giardino devono essere volte alla conservazione delle destinazioni originarie e al ripristino dell'impianto di giardino con riferimento progettuale della documentazione storica esistente.

#### **Articolo 50.20.50 - Le maestà, le steli e i monumenti commemorativi del territorio (RUE).**

1. Ogni intervento deve essere finalizzato alla conservazione e alla valorizzazione di questi manufatti, nel rispetto delle peculiarità formali e tecnico-costruttive. Pertanto è consigliabile non alterare forma e dimensioni degli edifici e delle loro parti e utilizzare sempre materiali del tutto simili a quelli impiegati nelle costruzioni originali, messi in opera secondo la tradizione costruttiva locale.
2. Gli apparati decorativi, specie le icone religiose, vanno accuratamente conservate e restaurate. E' inoltre opportuno evitare di collocare sulle murature di pilastri o di cippi commemorativi o in adiacenza a essi, cavi, contatori, dispositivi per la distribuzione o la produzione di energia, cartelli stradali, bacheche e, in generale, ogni elemento estraneo alla costruzione e alla sua specifica funzione.
3. Nei casi in cui il manufatto sia collocato in adiacenza a esemplari arborei vincolati, ogni intervento dovrà essere finalizzato alla conservazione e alla valorizzazione del mutuo rapporto intercorrente fra manufatto ed esemplare arboreo. In caso di motivato abbattimento di quest'ultimo, esso dovrà essere sostituito con altro appartenente alla medesima specie.
4. Sono ammissibili nell'immediato contesto del manufatto:
  - a) il miglioramento delle visuali attraverso la manutenzione o il ridimensionamento del verde esistente;
  - b) la rimozione di elementi estranei o incongrui (pali, insegne pubblicitarie, segnaletica, impianti, ecc.);
  - c) le operazioni di pulitura e interventi di manutenzione, di riparazione e di consolidamento localizzato;
  - d) le parziali integrazioni di parti murarie crollate con materiali analoghi a quelli ancora in opera;
  - e) la disinfezione da piante infestanti;
  - f) il consolidamento e rappezzo degli intonaci eventualmente presenti con malte del tutto analoghe, per composizione, caratteristiche tecnologiche e finiture superficiali, a quelle esistenti;
  - g) le operazioni di rimozione di elementi incongrui (contatori, cavi, ecc.);
  - h) le operazioni di manutenzione periodica;
  - i) la riparazione o sostituzione di singoli elementi deteriorati e non più recuperabili con altri analoghi per materiale, forma, dimensioni e colore a quelli esistenti, mantenendone la posizione e i sistemi di ancoraggio originali;
  - j) le operazioni di restauro condotte da restauratori specializzati, sotto la direzione degli eventuali organi di controllo e di tutela;
5. Sono da considerare inammissibili:
  - a) l'inserimento di elementi estranei o incongrui (pali, insegne pubblicitarie, segnaletica, impianti, ecc.);

- b gli interventi di consolidamento, di stilatura di giunti, ecc. che impieghino malte cementizie o elementi in calcestruzzo di cemento armato gettato in opera o prefabbricato (salvo che per le eventuali opere di sottomurazione o di rinforzo delle strutture di fondazione);
- c le integrazioni o sostituzioni di muratura in pietra con murature in laterizio o calcestruzzo;
- d l'intonacatura di pareti in muratura a vista;
- e l'utilizzo di malte cementizie per le pareti intonacate;
- f la modifica della geometria della copertura e degli sporti delle falde;
- g la sostituzione dell'orditura lignea con elementi metallici o in calcestruzzo;
- h la sostituzione del manto di copertura con elementi diversi da quelli originali esistenti;
- i la modifica delle dimensioni delle aperture;
- j l'impiego di elementi in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato, in marmo o in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva del luogo;
- k la sostituzione degli infissi esistenti in legno con altri in metallo o materiale plastico;

6. I seguenti interventi possono essere realizzati, ma solo a seguito di attenta valutazione:

- a inserimento di chiusure di protezione delle nicchie (con serramenti vetrati o inferriate);
- b inserimento nell'immediato contesto di targhe, insegne o elementi analoghi che riportino dati utili per l'identificazione dell'edificio (epoca di costruzione, denominazione).

## TITOLO 6 - LA TUTELA DEL PAESAGGIO.

### CAPO 60.10 - LA TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO

#### SEZIONE 60.10-PAN - LE COMPONENTI NATURALI DEL PAESAGGIO

##### **Articolo 60.10.10 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PTCP)**

---

1. Secondo quanto prescritto dall'articolo 39 del PTCP, nelle *Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale* ogni azione intrapresa, se consentita dalla disciplina del territorio e dalle leggi vigenti in materia ambientale e dei beni culturali e paesaggistici, deve mantenersi il più possibile vicina alla struttura e alla morfologia originaria del territorio, comunque senza alterarne gli elementi caratteristici.
2. A tale scopo devono essere prodotti ricerche e studi specialistici - recuperando tutte le possibili fonti letterarie e documentarie attendibili sul piano tecnico-scientifico - allo scopo di orientare l'elaborazione dei nuovi progetti.
3. In tali zone, rappresentate nella *Cartografia coordinata* al netto delle parti specificamente esonerate dall'articolo 39, comma 2 del PTCP, valgono le prescrizioni e gli indirizzi dettati dal medesimo articolo, comma 3 e seguenti delle norme del PTCP, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
4. La localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva è ammissibile alle condizioni disposte dall'articolo 2.5 delle norme di attuazione del PLERT, posto in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
5. A norma della deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011 le *Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale* non sono idonee all'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano.

##### **Articolo 60.10.20 - Particolari disposizioni di tutela: Dossi di pianura (PSC)**

---

1. Nelle aree comprese nel paleodosso, classificato di modesta rilevanza alla lettera c) del comma 2 dell'articolo 23A del PTCP, qui ritenuto meritevole di tutela ai sensi del comma 9 del medesimo articolo, e nella scarpata alluvionale individuati devono dalla *Cartografia coordinata* devono essere osservate le seguenti disposizioni:
  - a sono vietate alterazioni dell'altimetria dei suoli agricoli eccedenti le esigenze della corrente conduzione agraria;
  - b gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico o altimetrico dei tracciati infrastrutturali, devono essere preceduti da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale.

---

**Articolo 60.10.30 - La scarpata detta Rivone (PSC)**

---

1. Nelle aree comprese nel paleodosso, classificato di modesta rilevanza ma ritenuto meritevole di tutela devono essere osservate le disposizioni dell'articolo 23A del PTCP, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*. In particolare:
  - a. sono vietate alterazioni dell'altimetria dei suoli agricoli eccedenti le esigenze della corrente conduzione agraria;
  - b. gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico o altimetrico dei tracciati infrastrutturali, devono essere preceduti da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale.
2. La *Cartografia coordinata* individua la scarpata detta *Rivone*, antica ripa di erosione del fiume Secchia, di epoca probabilmente pre-romana. Tale elemento morfologico costituisce un'invariante del paesaggio la cui percezione è da considerarsi ormai storicizzata da alcuni millenni.
3. La scarpata è protetta da una fascia di rispetto della larghezza di ml 10 da misurarsi a partire dal piede della scarpata e di ml 10 a partire dal ciglio in direzione opposta.
4. Sulla scarpata e all'interno della fascia di rispetto è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione, nonché movimenti consistenti di terra o altri interventi e pratiche che possano compromettere la morfologia e la percezione visuale della scarpata. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, restauro e adeguamento conformi alle norme sugli edifici esistenti.

---

**Articolo 60.10.40 - Il Sistema forestale boschivo (PTCP)**

---

1. Nelle parti di territorio appartenenti al *Sistema forestale boschivo* rappresentate nella *Cartografia coordinata* sono da osservarsi le disposizioni dell'articolo 21 delle norme del PTCP, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
2. Su disposizione dell'articolo 2.4 del PLERT è vietata la localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva.

---

**Articolo 60.10.50 - Le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP)**

---

1. Le parti di territorio comprese nelle *Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua*, rappresentate nella *Cartografia coordinata* e suddivise in *Fasce di espansione inondabili* e *Zone di tutela ordinaria*, sono soggette alle disposizioni dell'articolo 9 delle norme del PTCP, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
2. La porzione del territorio urbanizzato di Panzano che ricade in tale zona è soggetta alla medesima disciplina, non applicandosi l'eccezione di cui all'articolo 9, comma 3 del PTCP.
3. Su disposizione dell'articolo 2.4 del PLERT è vietata la localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva.

---

**Articolo 60.10.60 - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP)**

---

1. Negli *Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua*, rappresentati nella *Cartografia coordinata*, sono da osservarsi le disposizioni dell'articolo 10 delle norme del PTCP, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
2. Su disposizione dell'articolo 2.4 del PLERT è vietata la localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva.
3. A norma della deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011 gli *Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua* non sono idonei all'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano.

---

**SEZIONE 60.10-PAA - IL PAESAGGIO AGRARIO**

---

---

**Articolo 60.10.70 - La qualità del paesaggio agrario (PSC)**

---

1. Le trasformazioni fisiche e funzionali nel territorio rurale devono conformarsi alle seguenti finalità:
  - a. salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio rurale attraverso la conservazione degli elementi caratteristici del territorio quali:
    - la trama delle orditure originali degli appoderamenti;
    - le reti idrografiche principali e secondarie, nonché il complesso sistema di fossi e scoline che assolvono al drenaggio e all'irrigazione mediante acque superficiali;
    - le presenze arboree ed arbustive, comprese in particolare le testimonianze sopravvissute di forme colturali in via di estinzione, quali la piantata modenese;



- b la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale quale sua componente essenziale.

#### **Articolo 60.10.80 - Criteri di intervento nei nuclei rurali originari (RUE)**

---

1. Gli interventi di recupero o riuso riguardanti una quota maggioritaria del complessivo volume del nucleo edilizio rurale originario, devono essere progettati unitariamente per l'intera consistenza del nucleo, limitatamente a:
  - a la sistemazione delle aree cortilive, che deve mantenere l'originaria configurazione delle parti comuni; le aree cortilive a corte aperta od a corpi disgiunti devono mantenere tali loro configurazioni a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale;
  - b il sistema degli accessi e distribuzione interna al nucleo, che va conservato nella sua unitarietà; l'accesso agli edifici deve avvenire esclusivamente attraverso i passi carrai esistenti e le aree comuni originarie del complesso edilizio;
  - c eventuali nuove autorimesse e/o locali di servizio, da realizzare prioritariamente con il recupero di fabbricati esistenti, o in un unico corpo aggiuntivo complessivo;
  - d la demolizione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi non soggetti a vincolo conservativo.
2. Gli interventi di nuova costruzione abitativa o per servizi di modesta entità, devono conformarsi come integrazioni del nucleo esistente, rapportandosi con l'impianto esistente, quale prodotto di aggregazioni successive, secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali tipici dell'area culturale modenese. In particolare dovranno essere osservati i seguenti criteri distributivi e compositivi:
  - a compattezza ed autonomia funzionale della corte;
  - b correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete di percorsi ed all'impianto edilizio storicamente determinati;
  - c articolazione delle corti secondo l'orientamento tradizionale;
  - d definizioni volumetriche e di assetto volumetrico simili ai tipi edilizi tradizionali;
  - e impiego di sistemi strutturali e materiali costitutivi e di finitura omogenei alle tecniche tradizionali;
  - f ubicazione dei nuovi edifici nel rispetto dei rapporti planoaltimetrici dei volumi preesistenti, a conferma di assetti tipici nella pianura;
  - g devono inoltre essere realizzati secondo criteri di coerenza con le caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive dei tipi edilizi rurali, utilizzando disegni, tecniche e materiali propri della tradizione locale;
  - h la sistemazione complessiva dell'area con l'inserimento di siepi e alberature autoctone.
3. Nuove costruzioni di tipo non tradizionale necessarie alla conduzione aziendale sono da disporsi preferenzialmente in posizione che non interferisca con la conformazione del nucleo rurale originario. L'impatto visivo sul paesaggio deve essere mitigato mediante cortine arboree di confacente altezza e densità.
4. L'aia originaria e le superfici cortilive adiacenti devono rimanere di uso e proprietà comune. In caso di recupero e di frazionamento di fabbricati, le aree assegnate a singole unità immobiliari in uso esclusivo devono corrispondere ai requisiti disposti dalla Sezione 100.40-NAG.

#### **Articolo 60.10.90 - Requisiti delle costruzioni nel territorio rurale (RUE)**

---

1. Nel recupero e nell'ampliamento di edifici di tipo tradizionale, oltre alle norme disposte dall'eventuale disciplina di tutela, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
  - a rispetto del numero, dell'andamento e della pendenza delle falde delle coperture;
  - b rispetto della dimensione e forma delle aperture;
  - c modifiche ai prospetti potranno essere proposte seguendo la partitura e le dimensioni originarie di quelle esistenti, privilegiando allineamenti e configurazioni comunque legate ai caratteri compositivi dell'edilizia rurale tradizionale;
  - d sono vietati nuovi elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio (balconi o tettoie) in quanto estranei alla morfologia tradizionale;
  - e è di norma fatto divieto di realizzare sporti di gronda che superino il limite di quelli preesistenti;
  - f il *muro tagliafuoco*, se esistente, va mantenuto.
2. Per tutti i tipi di intervento nell'ambito del nucleo originario sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:
  - a impiego di materiali costitutivi e tecniche di finitura omogenei a quelli tradizionali, nonché coerenti a quelli specificamente impiegati nella costruzione oggetto di intervento;

- b non sono ammessi corpi tecnici che emergano al di sopra della falda;
  - c non sono ammessi terrazzi in falda;
  - d i lucernari sono ammessi nella dimensione minima richiesta dall'osservanza del rapporto aeroilluminante;
  - e il manto di copertura va realizzato in coppi di laterizio;
  - f le lattonerie vanno realizzate in materiali paesaggisticamente compatibili;
  - g gronde e pluviali dovranno essere a sezione tonda;
  - h le tinteggiature esterne sono da realizzarsi con colorazioni tipiche della pianura modenese;
  - i non sono ammessi rivestimenti quali mattonelle, pietre, porfidi, lastre di cemento e similari, rivestimenti a imitazione di materiali non effettivamente impiegati.
3. Negli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di fabbricati esistenti dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
- a la pianta del fabbricato dovrà essere a disegno regolare, caratterizzata da forme rettangolari, quadrate o da combinazioni di esse così come consuete nei tipi tradizionali;
  - b le coperture devono essere a falde, con pendenza non superiore al 33%, e manto in coppi;
  - c la progettazione di edifici di grandi dimensioni deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
4. Le condizioni di ammissibilità degli interventi di recupero e di nuova costruzione devono essere orientate particolarmente dall'intento di prevenire l'importazione nel territorio rurale e sul patrimonio ambientale e architettonico di tipologie urbane e modelli insediativi e funzionali estranei, che nel tempo cancellerebbero la residua riconoscibilità del patrimonio edilizio rurale.

#### **Articolo 60.10.100 -Requisiti delle sistemazioni esterne nel paesaggio rurale (RUE)**

1. E' sempre vietato il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione di edifici diffusi dalla tipologia e dalle caratteristiche proprie dell'edilizia rurale tradizionale, la loro interferenza con il paesaggio agrario deve essere mitigata con cortine arboree di specie autoctone ad alto fusto e rapido accrescimento, costituite da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive.
3. Nella sistemazione delle aree di pertinenza è raccomandato l'inserimento di elementi tipici della tradizione quali i pilastri laterali o la coppia di pioppi benauguranti all'ingresso principale, il grande albero dell'aia, pergolati di viti, alberi da frutto, orti. E' prescritto l'impiego di essenze autoctone.
4. Non sono ammessi innalzamenti delle superfici di pertinenza mediante riporti di terreno al di sopra della quota stradale. I muri di contenimento quando indispensabili devono essere rivestiti con rampicanti o cespugli.
5. Le recinzioni devono essere realizzate in siepe viva, eventualmente integrata da rete metallica, in conformità alle seguenti prescrizioni:
  - a le essenze costitutive della siepe devono essere autoctone;
  - b la rete metallica, sostenuta da pali, deve essere posta in adiacenza al lato interno della siepe;
  - c non sono ammessi muretti o cordoli di qualsiasi dimensione o foggia a supporto delle reti;
  - d qualora la superficie recintata superi l'estensione di due ettari, il limite inferiore della rete metallica dovrà essere sollevato dal piano di campagna di almeno cm 10;
  - e i cancelli di accesso principale possono essere sostenuti da elementi in muratura, destinati anche a ospitare i contatori delle utenze pubbliche; nei nuclei rurali originari tali sostegni devono consistere nei tradizionali pilastri;
  - f sono ammessi steccati di modello tradizionale in legno, non utilizzabili come recinzione poderale.
6. I cancelli e le sbarre di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso.
7. I parcheggi per autovetture devono essere realizzati con tecniche e materiali rispettosi delle caratteristiche del contesto, escludendosi in ogni caso l'impiego di conglomerato bituminoso. E' prescritta la loro mitigazione visiva mediante siepi perimetrali di altezza non inferiore a ml 1,50. Tale mitigazione è prescritta anche per i serbatoi installati all'esterno dei fabbricati.
8. L'impianto di illuminazione esterna deve informarsi alla massima sobrietà e semplicità, evitando assolutamente allineamenti di corpi illuminanti sui percorsi di accesso. Per l'illuminazione delle superfici di

pertinenza sono da adottarsi preferenzialmente armature a braccio del tipo più semplice. E' vietato l'impiego di proiettori e di illuminazioni radenti delle facciate; in particolare è vietato dirigere fasci luminosi verso l'alto, in osservanza della deliberazione della giunta regionale 2263/2005, in estratto compresa nella *Scheda dei vincoli*.

9. Sono raccomandati in tutti i casi la conservazione e lo sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate di collegamento e frangivento, e particolarmente la collocazione a dimora di siepi ai confini adiacenti a tracciati stradali.
10. Le unità esterne degli impianti di condizionamento devono essere collocate solamente all'interno di locali idonei. Antenne e parabole ricevitrici devono essere centralizzate a servizio dell'intero nucleo e collocate in posizioni che ne limitino quanto più possibile la visibilità.
11. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese ai sensi del T.U. 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche.

#### **Articolo 60.10.110 - La qualità del paesaggio periurbano (RUE)**

---

1. Negli *Ambiti agricoli periurbani* devono essere osservate le norme disposte alla presente Sezione 60.10-PAA per la tutela del paesaggio rurale. E' inoltre da osservarsi quanto è disposto dai commi che seguono.
2. La contiguità del territorio urbanizzabile e del territorio rurale esige l'obiettivo di conciliare lo sviluppo insediativo con il rispetto e la valorizzazione del paesaggio periurbano, ricercando a questo scopo nella progettazione soluzioni idonee a favorire l'integrazione del verde di comparto con quello rurale.
3. In particolare i nuovi insediamenti devono essere separati visivamente dal paesaggio agrario mediante cortine arboree di altezza non inferiore a quella degli edifici disposti in prossimità del margine urbano e visibili dal territorio rurale.
4. Analogamente la costruzione o la ristrutturazione di infrastrutture viarie, poste al confine tra il territorio urbanizzato e il territorio rurale, devono comprendere la mitigazione visiva nei confronti del paesaggio agrario mediante appropriate compagini vegetazionali.
5. Le *Fasce di mitigazione e ambientazione*, individuate dalla *Cartografia coordinata* al margine di infrastrutture per la mobilità e del territorio urbano, sono riservate alla formazione di cortine arboree atte a mitigarne l'impatto sul paesaggio e sull'ambiente. Tali fasce concorrono alla dotazione di verde pubblico.
6. Le sistemazioni devono essere realizzate con l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone, privilegiando, in funzione della disponibilità di area, la creazione di fasce boschive, filari, barriere vegetali e siepi.

#### **Articolo 60.10.120 - Le visuali del paesaggio (PSC)**

---

1. Nelle parti di territorio interessate da coni visuali paesaggistici, individuate nella *Cartografia coordinata* come *Visuali del paesaggio*, nonché nelle loro adiacenze, ogni trasformazione edilizia e dell'uso, comprese quelle relative ad aree inedificate, deve dedicare la massima attenzione alla salvaguardia e valorizzazione della qualità del paesaggio, con particolare riguardo alla percezione dai percorsi di pubblico passaggio.

### **SEZIONE 60.10-ARB - LA PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO**

#### **Articolo 60.10.130 - Esempari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela (PTCP)**

---

1. A norma dell'articolo 21A del PTCP gli esemplari arborei appositamente individuati nella *Cartografia coordinata* non possono essere danneggiati e/o abbattuti e possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buon stato vegetativo o resi necessari da ragioni fitosanitarie, per la sicurezza di persone e cose.
2. Sono altresì soggetti alla medesima disciplina, gli esemplari arborei tutelati ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 24 gennaio 1977, n. 2.

#### **Articolo 60.10.140 - Patrimonio arboreo protetto (RUE).**

---

1. Sono esclusi dalle presenti norme gli interventi connessi alle normali pratiche colturali agronomiche.
2. Sono protette le piante comprese nelle categorie di seguito elencate:
  - le piante ad alto fusto individuate dalla *Cartografia coordinata*;

- tutte le essenze arboree poste all'interno di ville, giardini e parchi di notevole interesse di cui all'art. 50.20.40, indipendentemente dal livello di accrescimento e dallo stato vegetativo.
3. L'abbattimento e la capitozzatura di piante protette, che eccedano l'ordinaria conduzione agraria, sono subordinati a segnalazione asseverata, che mediante un rapporto asseverato redatto da tecnico qualificato fornisca adeguate motivazioni della necessità dell'abbattimento, quali:
- precarie condizioni fitosanitarie e/o di stabilità;
  - precario sviluppo vegetativo in relazione ad eccessiva densità di impianto;
  - problemi, non altrimenti risolvibili, dovuti ad evidenti e gravi danni a strutture e impianti;
  - progetti di ristrutturazione di aree verdi con sostituzione di piante di scarso valore botanico con altre essenze di maggior pregio;
  - progetti edilizi che comportano necessariamente modifiche allo stato dei luoghi;
  - obblighi imposti da norme e disposizioni cogenti.
4. La segnalazione asseverata di cui al presente articolo segue la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività.
5. Sono esclusi dall'obbligo di segnalazione gli abbattimenti di:
- essenze ad alto fusto appartenenti al verde pubblico comunale eseguiti d'ufficio in attuazione di disposizioni di legge nel settore della tutela fitosanitaria, ovvero essiccate o a staticità compromessa;
  - alberature naturalmente deperite o irrimediabilmente danneggiate da eccezionali eventi atmosferici.
6. Tutte le alberature abbattute devono essere, di norma, sostituite, in conformità alle specifiche di cui al successivo articolo 60.10.150 e 60.10.160. Qualora la sostituzione in luogo non sia possibile, le piante potranno essere messe a dimora in località indicata dall'Amministrazione.

---

**Articolo 60.10.150 - L'allestimento di aree verdi (RUE)**

---

1. La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento o al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo dovranno essere utilizzate, di norma, le specie arboree ed arbustive autoctone, come elencate nelle *Definizioni* poste in Appendice.

---

**Articolo 60.10.160 - Sanzioni in materia di tutela del patrimonio arboreo (RUE)**

---

1. L'abbattimento di alberi, in difformità da quanto disposto nel presente Capo, è sanzionato secondo quanto disposto al Titolo 13.
2. Il proprietario è inoltre obbligato a provvedere alla sostituzione, a proprie spese, con alberi di prima scelta di altezza non inferiore a ml 3,00 metri ed una circonferenza, a 100 cm di altezza, non inferiore a 12/14 cm. Gli arbusti, anch'essi di prima scelta, saranno in vaso con diametro non inferiore a cm 24.
3. Qualora la sostituzione in luogo sia impossibile o inattuabile per l'elevata densità arborea, per carenza di spazio o di condizioni idonee alla sopravvivenza delle piante, queste potranno essere messe a dimora in aree indicate dall'Amministrazione comunale.

---

**SEZIONE 60.10-OPE - LA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA DI PARTICOLARI OPERE**

---

---

**Articolo 60.10.170 - Requisiti paesaggistici delle opere di mitigazione acustica (PTCP)**

---

1. A norma dell'articolo 78, comma 6 delle norme del PTCP, nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale deve tenersi conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi (privilegiando pertanto le soluzioni relative all'assetto morfologico e alle barriere vegetali). L'impiego di barriere verticali artificiali deve essere considerata soluzione accettabile soltanto nei casi in cui non sia possibile intervenire con modalità differenti, corrispondenti a tale criterio.

---

**Articolo 60.10.180 - Requisiti paesaggistici di altre opere (RUE)**

---

1. Gli interventi di realizzazione o adeguamento delle infrastrutture di maggiore rilevanza, in particolare della viabilità autostradale e di linee ferroviarie, devono essere occasione per interventi organici e sistematici di riqualificazione del paesaggio integrati nella progettazione degli interventi stessi, soprattutto attraverso la mitigazione paesaggistica delle opere stesse, in particolare mediante la disposizione di cortine arboree di adeguata altezza e spessore, nonché di misure appropriate per il loro mantenimento nel tempo.
2. La *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* dispone a questo scopo specifiche misure per le parti di territorio su cui interviene.

## CAPO 60.20 - I PARCHI TERRITORIALI E LE TUTELE SOVRAORDINATE

### Articolo 60.20.10 - La riserva naturale orientata (Delib.GP RE)

---

1. Sul territorio è presente un'area interessata dalla riserva naturale orientata "*Casse di espansione del fiume Secchia*", identificata nella *Cartografia coordinata*. All'interno del territorio della riserva naturale orientata, si applica il regolamento della riserva approvato con delibera di giunta provinciale della Provincia di Reggio Emilia n.275 del 5.10.2010, acquisita l'intesa della Provincia di Modena espressa con delibera di giunta provinciale n. 362 del 27.9.2010, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.

### Articolo 60.20.20 - Le parti di territorio soggette a tutela paesaggistica (Dlgs 42/2004)

---

1. Su disposizione dell'articolo 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, comma 1 lett. c), sono comunque di interesse paesaggistico i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.
2. In tali parti di territorio, perimetrate nella *Cartografia coordinata* a titolo indicativo, sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica a norma dell'articolo 146 del suddetto decreto legislativo tutti gli interventi non espressamente esonerati dall'articolo 149, che in estratto sono inclusi nella *Scheda dei vincoli*.

## CAPO 60.25 – LE UNITÀ DI PAESAGGIO DI RANGO COMUNALE

### Articolo 60.25.10 – La classificazione delle unità di paesaggio di rango comunale (PSC)

---

1. Come Unità di paesaggio di rango comunale la *Cartografia coordinata* individua:
  - Unità UPRC 1: il comprensorio dei laghi di Campogalliano;
  - Unità UPRC 2: la fascia perifluviale della Secchia;
  - Unità UPRC 3 gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
  - Unità UPRC 4: gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.

In ciascuna di queste devono essere osservate le direttive disposte dai seguenti articoli.

### Articolo 60.25.20 – L'Unità UPRC 1: Il Comprensorio dei laghi di Campogalliano (PSC)

---

1. Le finalità da seguirsi e i criteri da osservarsi in questa unità di paesaggio sono esplicitati dettagliatamente dalla scheda di PSC della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* relativa a questa parte di territorio.
2. Il *Progetto di tutela, recupero e valorizzazione* di cui al successivo articolo 60.30.30 ha il compito di definirne l'assetto e stabilirne le potenzialità, tenendo conto dei molteplici fattori e della pluralità di discipline e tutele che intervengono in questa unità.

### Articolo 60.25.30 – L'Unità UPRC 2: la Fascia perifluviale della Secchia (PSC)

---

1. Al *Progetto di tutela, recupero e valorizzazione* di cui al successivo articolo 60.30.20 è richiesto di ricomporre un assetto territoriale e ambientale qualitativamente adeguato alla compresenza nel medesimo contesto di un nodo infrastrutturale di eccezionali dimensioni e rilevanza e di valori paesaggistici e naturali che esigono tutela, riqualificazione e ricostituzione, anche in relazione alla sua visibilità da tre delle principali infrastrutture nazionali di trasporto.

### Articolo 60.25.40 – L'Unità UPRC 3: Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (PSC)

---

1. Agli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola, connotati da una generale integrità, è riconosciuta una qualità paesaggistica, che merita complessivamente tutela e valorizzazione.
2. I criteri e le misure da applicarsi a questo scopo sono esposti al successivo Capo 100.40, dedicato alla disciplina degli ambiti del territorio rurale.

### Articolo 60.25.50 – L'Unità UPRC 4: Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e periurbani (PSC)

---

1. In queste parti di territorio, cui la maggiore diffusione di colture legnose conferisce maggiore varietà e ricchezza percettiva, è riconosciuta la necessità di escludere l'inserimento di strutture edilizie agricole di più elevato impatto, quali gli allevamenti intensivi, nonché l'impianto di nuovi centri aziendali nel territorio periurbano.

2. I criteri e le misure da applicarsi a questo scopo sono esposti al successivo Capo 100.40, dedicato alla disciplina degli ambiti del territorio rurale.

## **CAPO 60.30 - I PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE**

### **Articolo 60.30.10 - Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (PSC)**

---

1. Nelle parti di territorio assegnate a *Progetti di tutela, recupero e valorizzazione* individuate dalla *Cartografia coordinata* sono da osservarsi le disposizioni dell'articolo 32 delle norme del PTCP, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
2. Per la formazione dei progetti suddetti sono individuate in prima approssimazione tre partizioni territoriali principali:
  - a il territorio perifluviale della Secchia;
  - b il comprensorio dei laghi;
  - c la fascia del canale dell'Erba.
3. Per ciascuna di queste partizioni sono disposte le direttive degli articoli che seguono.

### **Articolo 60.30.20 -Il territorio perifluviale della Secchia (PSC)**

---

1. Al progetto relativo al territorio perifluviale della Secchia sono posti come obiettivi principali la tutela e la ricostituzione dei valori naturali e paesaggistici, sia delle parti propriamente fluviali, sia dell'adiacente territorio rurale.
2. La realizzazione del collegamento autostradale con Sassuolo e in particolare del suo svincolo con l'autostrada A1 deve essere occasione per interventi organici e sistematici di riqualificazione del paesaggio, soprattutto attraverso la mitigazione paesaggistica delle grandi opere infrastrutturali esistenti e previste, in particolare mediante la disposizione di adeguate cortine arboree e di misure appropriate per il loro mantenimento nel tempo, assicurandone il mantenimento della funzione di primario corridoio ecologico di livello provinciale.
3. In quanto parte dell'*Ambito fluviale di alta pianura* di cui all'articolo 34 del PTCP in questa parte di territorio deve essere definita la delimitazione di un parco fluviale o di altre forme di aree protette e devono essere promossi progetti di riqualificazione fluviale finalizzati a dotare i territori circostanti di aree ad elevato valore ecologico, paesistico e per la fruizione pubblica. Gli eventuali interventi infrastrutturali realizzati in questi ambiti devono prevedere adeguati interventi di mitigazione e compensazione indirizzati al miglioramento dell'ambiente fluviale.

### **Articolo 60.30.30 -Il comprensorio dei laghi (PSC)**

---

1. Nella parte di territorio individuata dalla carta *Cartografia coordinata* come *Comprensorio dei laghi di Campogalliano* deve essere formato un *Progetto di tutela, recupero e valorizzazione*, che assuma come obiettivo principale il conferimento di organico assetto a questa parte di territorio, attraverso criteri e politiche per la salvaguardia e il miglioramento della qualità del paesaggio e l'esercizio delle funzioni compatibili, individuando potenzialità e limiti delle trasformazioni appropriate in una prospettiva di lungo termine.
2. La traduzione del progetto generale in disciplina urbanistica efficace e cogente è da attuarsi con specificazioni della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* o con piani attuativi di iniziativa pubblica, nei casi di maggiore complessità.
3. Nella definizione degli interventi deve essere particolarmente curato l'inserimento paesaggistico sia attraverso l'uso di materiali appropriati, sia attraverso la sistemazione a verde.

### **Articolo 60.30.40 - La fascia territoriale del canale dell'Erba (PSC)**

---

1. Il progetto, di rilevanza interprovinciale e che interessa in quota minoritaria il territorio comunale, è rimesso a iniziative da assumersi da parte delle amministrazioni provinciali interessate.

## TITOLO 7 - LE INFRASTRUTTURE SUL TERRITORIO

### CAPO 70.05 – LA DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO

#### Articolo 70.05.10 – La disciplina generale delle infrastrutture del territorio (PSC)

1. La programmazione e la disciplina delle nuove infrastrutture direttamente previste dal PSC, nonché l'imposizione di vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione di infrastrutture, competono al POC.
2. La realizzazione di altre infrastrutture, diverse da quelle per l'urbanizzazione degli insediamenti, è regolata da progetti di pubblica utilità o di pubblico interesse.

### CAPO 70.10 - L'IDRAULICA DEL TERRITORIO

#### Articolo 70.10.10 - Le distanze di rispetto dai corsi d'acqua (Norme varie)

1. La *Cartografia coordinata* indica a titolo ricognitivo le fasce di rispetto ai corsi d'acqua.
2. Al fine di consentire il transito dei mezzi idonei alla manutenzione dei canali a cielo aperto indicati dalla *Cartografia coordinata* (sia irrigui che di scolo) e al deposito dei materiali di risulta dalle pulizie dei canali (terreno e vegetazione) dovranno essere rispettate le seguenti distanze in metri (dal piede arginale esterno per i canali arginati, dal ciglio esterno per i cavi non arginati):
 

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| - Costruzioni                       | - ml 10 |
| - Recinzioni                        | - ml 5  |
| - Siepi                             | - ml 5  |
| - Alberature ad alto fusto          | - ml 5  |
| - Parallelismo con utenze generiche | - ml 5  |
| - Scavi                             | - ml 5  |
3. Nel caso di fabbricati esistenti, ad uso residenziale, collocati a distanza inferiore di ml 5,00 dal corso d'acqua, è possibile derogare al divieto di recinzione di cui al presente comma, per documentati motivi di sicurezza e previo parere conforme della competente autorità idraulica.
4. Devono comunque essere osservate le disposizioni del RD 523/1904 (*Testo unico sulle opere idrauliche*) e del RD 1775/1933 (*Testo unico sulle acque e impianti elettrici*) comprese in estratto nella *Scheda dei vincoli*.

#### Articolo 70.10.30 - Lo smaltimento delle acque (RUE)

1. Le reti di fognatura da realizzarsi nei piani attuativi in territorio urbano o urbanizzabile devono corrispondere ai seguenti requisiti:
  - a il drenaggio delle acque deve avvenire con sistema duale, con collettori separatamente dedicati al deflusso dei reflui urbani e delle acque meteoriche;
  - b le acque meteoriche e i reflui civili devono essere convogliati ai rispettivi recapiti appositamente indicati dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
2. Nei piani attuativi suddetti deve essere assicurata l'invarianza idraulica ai recapiti delle acque meteoriche, e devono essere rispettati gli indici massimi di impermeabilizzazione, indicati orientativamente dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, da computarsi in conformità alle definizioni poste in Appendice alle presenti norme.
3. Per conseguire i suddetti valori i progettisti potranno valutare, in funzione dei valori richiesti, i seguenti accorgimenti, in ordine decrescente di preferenza:
  - a limitare la superficie impermeabile utilizzando asfalti drenanti, parcheggi drenanti, tetti giardino ed in generale tecniche di recupero acque meteoriche;
  - b realizzare pozzi disperdenti, compatibilmente con la disciplina di protezione delle acque sotterranee;
  - c sovradimensionare i collettori interni della rete drenante;

- d realizzare allargamenti della sezione del ricettore;
  - e realizzare vasche di laminazione a cielo aperto o coperte;
  - f individuare aree verdi esondabili.
4. Devono inoltre essere osservate le prescrizioni dell'articolo 12A, comma 2, lett. c.4.2 del PTCP, riportato in estratto nella *Scheda dei vincoli* in ordine allo smaltimento in loco delle acque meteoriche.
5. Nel caso che gli invasi di laminazione consistano in appropriati ribassamenti e sagomature di aree verdi in territorio urbanizzato o urbanizzabile, già in sede progettuale devono essere stabilite le modalità gestionali che ne assicurino la piena compatibilità con il contesto e con i requisiti igienico sanitari.
6. In funzione dei punti di recapito delle acque meteoriche dei vari comparti le opere di urbanizzazione dovranno comprendere:
- a l'adeguamento di ponticelli o manufatti (botti a sifone, ponti canale, ecc.) sui cavi consorziali;
  - b interventi di risezionamento dei cavi;
  - c le opere necessarie a scorporare la funzione irrigua dalla funzione scolante del cavo Paussole e del cavo Dugaro Grande,
- secondo quanto specificato dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* e dalla *Cartografia coordinata*.
7. Le localizzazioni individuate dalla *Cartografia coordinata* idonee per vasche di laminazione a servizio del cavo Fossa Nuova, fossetta Cantone, fossetta Panzano dovranno essere riservate per futuri interventi del Consorzio di Bonifica. In particolare le pratiche edilizie su interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno di un raggio di metri 100 dai punti individuati dovranno contenere un parere di fattibilità rilasciato dal Consorzio stesso.
8. Gli scarichi delle acque nei collettori esistenti potranno avvenire solo previa autorizzazione dell'ente gestore il collettore stesso, nonché del Consorzio di Bonifica se l'intervento determina un incremento delle portate in arrivo alla rete consorziale. Tali autorizzazioni dovranno essere accordate prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla base di apposito progetto.

## CAPO 70.20 - LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### Articolo 70.20.10 - I requisiti delle infrastrutture viarie (RUE)

1. In conformità all'art. 2 del D.lgs. 285 del 30 aprile 1992 (Codice della strada) le strade sono classificate nella *Cartografia coordinata* nei seguenti tipi:
- A - Autostrade;
  - C - Strade extraurbane secondarie;
  - D - Strade urbane di scorrimento;
  - F - Strade locali;
- nonché, convenzionalmente ad uso delle presenti norme,
- G - Itinerari ciclabili e pedonali.
- La classificazione è riferita alla delimitazione del centro abitato, effettuata in conformità agli articoli 3 e 4 del Codice della strada, e coincide con il perimetro del territorio urbanizzato.
2. A norma dell'articolo 2, comma 6, lett. d) del *Codice della strada* le strade vicinali sono assimilate alle strade comunali.
3. Le infrastrutture viarie di nuova costruzione devono corrispondere alle caratteristiche geometriche e morfologiche indicate nella Tabella 1 - Sezioni stradali inclusa nel presente articolo.
4. Contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, 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. Tali opere e le eventuali acquisizioni di suolo che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto e sono inserite nel POC contestualmente al progetto stesso.
5. Le strade residenziali in ambito urbano rientrano in quelle del tipo locale a destinazione particolare, di cui all'articolo 3.5 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001, nelle quali prevale l'esigenza di adattare lo spazio stradale ai volumi costruiti e alle necessità dei pedoni e dovranno perciò prevedersi, in sede di progettazione, opportuni accorgimenti costruttivi e di segnaletica, per il contenimento delle velocità praticate.



6. L'individuazione delle *zone a traffico pedonale privilegiate* (note anche come *zone 30*) introdotte dalla direttiva 12 aprile 1995 del Ministero dei Lavori pubblici compete all'ambito della formazione del POC, di PUA, del piano urbano del traffico o di appositi progetti.
7. Le indicazioni della *Cartografia coordinata* relative agli svincoli, sia attrezzati a raso che a più livelli, hanno valore orientativo e devono essere specificate e dettagliate dai PUA e dai progetti di pubblica utilità, al caso anche con soluzioni transitorie riferite a una progressione di stadi attuativi.
8. Il rifacimento e la ristrutturazione di strade esistenti devono adeguarne le caratteristiche geometriche alle presenti norme e a quelle del Decreto 5 novembre 2001 sopra citato, con la finalità di soddisfare nella maniera migliore le esigenze della circolazione ed evitando di introdurre ulteriori situazioni di pericolosità.
9. La costruzione, il rifacimento e la ristrutturazione delle infrastrutture viarie devono includere la sistemazioni delle porzioni di suolo interne all'infrastruttura stessa, o interposte fra questa e le proprietà private contermini. Gli elementi essenziali di tali sistemazioni consistono:
  - a nel raccordo dei rilevati alle superfici adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati;
  - b nella collocazione di alberature e nella sistemazione a verde al margine della sede viaria ed all'interno degli svincoli;
  - c nella mitigazione visiva di aree private contermini dequalificate.

Tabella 1 - Sezioni stradali

| categoria | categoria della strada                             | numero di corsie | larghezza standard delle corsie | larghezza standard della banchina destra | larghezza standard della banchina sinistra | larghezza minima dello spartitraffico | larghezza minima consigliata per le aiuole di separazione |
|-----------|----------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|           | descrizione                                        | n                | metri                           | metri                                    | metri                                      | metri                                 | metri                                                     |
| B         | strade extraurbane principali                      | 4                | 3,75                            | 1,75                                     | 0,50                                       | 2,50                                  |                                                           |
| C         | strada extraurbana secondaria a traffico sostenuto | 2                | 3,75                            | 1,50                                     |                                            |                                       | 2,50                                                      |
| C         | strada extraurbana secondaria a traffico limitato  | 2                | 3,50                            | 1,25                                     |                                            |                                       |                                                           |
| D         | strade urbane di scorrimento                       | 4                | 3,50                            | 1,00                                     | 0,50                                       | 2,50                                  | 2,50                                                      |
| E         | strade urbane di quartiere e di interquartiere     | 2                | 3,00                            | 0,50                                     |                                            |                                       | 2,50                                                      |
| F         | strade locali extraurbane a traffico sostenuto     | 2                | 3,50                            | 1,00                                     |                                            |                                       | 2,50                                                      |
| F         | strade locali extraurbane a traffico limitato      | 2                | 3,25                            | 1,00                                     |                                            |                                       | 2,50                                                      |
| F         | strade locali urbane                               | 2                | 2,75                            | 0,50                                     |                                            |                                       | 1,50                                                      |
|           | corsie riservate                                   | 1                | 3,50                            |                                          |                                            |                                       |                                                           |
| G         | marciapiedi e pedonali                             | 1                | 1,50 (*)                        |                                          |                                            |                                       | 2,50                                                      |
| G         | percorsi per biciclette                            | 1                | 2,50                            |                                          |                                            |                                       | 2,50                                                      |

(\*) Nel territorio urbanizzato la larghezza di marciapiedi e pedonali è riducibile a ml 1,20, se adeguatamente muniti di ritorni per sedie a ruote.

**Articolo 70.20.20 - Le distanze di rispetto alle vie di comunicazione (RCdS, PRIT, CdT)**

1. In tutto il territorio deve essere osservata la disciplina delle fasce di rispetto alle vie di comunicazione disposta da:
  - *Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada* approvato con DPR 16 dicembre 1992 n. 495, e successive modifiche e integrazioni (RCdS);
  - Titolo III del DPR 11 luglio 1980, n. 753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri" (CdT)
  - Piano regionale integrato dei trasporti (PRIT),che in estratto sono riportati nella *Scheda dei vincoli*.
2. Le fasce di rispetto corrispondenti alla disciplina vigente al momento della formazione del RUE per le strade extraurbane e per le strade urbane di categoria superiore a F, come rappresentate nella *Cartografia coordinata* con funzione informativa, non includono le maggiorazioni prescritte dall'articolo 27, lett. b) del *Regolamento di esecuzione del Codice della strada* per i tratti di strada extraurbani con curvatura inferiore a 250 metri. Gli aggiornamenti cartografici o normativi comportati da modificazioni delle norme sovraordinate sono apportati d'ufficio.
3. Il confine stradale è quello definito al numero 10 dell'articolo 3. del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, da cui in ogni caso sono da applicarsi le distanze minime stabilite dalle norme suddette. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia e quanto espresso da norme o prescrizioni prevale il disposto maggiormente cautelativo delle finalità che ne costituiscono oggetto.
4. Nelle fasce di rispetto, ferma restando l'osservanza delle norme sovraordinate che le disciplinano e su progetto coordinato con quello dell'infrastruttura, sono ammesse esclusivamente trasformazioni coerenti alla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* e alla *Cartografia coordinata*, nonché quelle concernenti:
  - le infrastrutture per la mobilità in essi specificamente previste;
  - itinerari ciclopeditoni;
  - infrastrutturazione diffusa;
  - impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio con eventuali attività complementari conformi ai requisiti specificati al seguente articolo 120.20.90;
  - opere di mitigazione acustica e paesaggistica;
  - opere di particolare natura, quando appositamente specificate e localizzate dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
5. Le opere di mitigazione acustica possono essere collocate nelle fasce di rispetto, d'intesa con gli enti proprietari e fatte salve le disposizioni relative alle aree di visibilità di cui al Codice della strada e al relativo regolamento di esecuzione sopracitati. Per la loro intera estensione, dovrà essere mantenuta sgombra da costruzioni, piantagioni, siepi una fascia di larghezza non inferiore ml 4,00, da misurarsi dal pannello o dalla base della scarpata, per consentire le operazioni di manutenzione.
6. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a m. 1,50 nonchè, in corrispondenza degli incroci, essere raccordate con archi di cerchio tangenti, di raggio non inferiore a m. 2,50.
7. Nel caso in cui l'edificazione a lato di strade di categoria F o non classificate determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento, ove a ciò non ostino indicazioni grafiche di rispetti stradali o le norme sopra richiamate.

**Articolo 70.20.30 - I corridoi per le nuove infrastrutture della mobilità (RUE)**

1. La *Cartografia coordinata* e la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* individuano i corridoi delle infrastrutture per la mobilità di maggiore rilevanza, comprendenti:
  - le sedi occupate dalle infrastrutture o alle stesse destinate;
  - fasce laterali di ampiezze non inferiori alle corrispondenti distanze di rispetto prescritte dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Le trasformazioni all'interno di tali corridoi sono soggette alle medesime norme disposte dal precedente articolo 70.20.20 per le fasce di rispetto. In particolare non è ammessa l'utilizzazione di parti dei corridoi come depositi all'aperto, nonchè per la realizzazione di dotazioni di pertinenza obbligatorie.
3. La *Cartografia coordinata* e la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* indicano il raccordo ferroviario previsto al servizio del nuovo ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale, componente del *Polo intermodale della logistica*. Il tracciato, con valore indicativo, è da precisarsi e salvaguardarsi in sede di formazione di POC e PUA, riservando allo scopo un corridoio di larghezza non inferiore a metri dieci.

**Articolo 70.20.40 - La disciplina degli itinerari ciclopeditoni (RUE)**

---

1. I tracciati definiti dalla cartografia hanno valore indicativo, da specificarsi e dettagliarsi in sede di formazione dei PUA e di progetti di pubblica utilità.
2. A norma dell'art. 13, comma 4bis del D.lgs n. 285 del 30 aprile 1992 con successive modifiche e integrazioni, le strade di nuova costruzione classificate con le lettere C, D, E ed F al comma 1 del precedente articolo 70.20.10 devono avere, per l'intero sviluppo, una pista ciclabile adiacente o parallela, salvo comprovati problemi di sicurezza.
3. La costruzione e la ristrutturazione di percorsi per pedoni e cicli, fermo l'obbligo di conformità agli standard geometrici e funzionali stabiliti da piani di settore, devono soddisfare i seguenti requisiti:
  - a) sono da impiegarsi le sezioni tipo riportate alla Tabella 1 compresa nell'articolo 70.20.10 del presente testo;
  - b) ovunque possibile nel territorio urbanizzato, e in ogni caso altrove, i percorsi devono seguire tracciati discosti dalle sedi stradali, separati da queste mediante aiuole alberate conformi alle sezioni tipo suddette; ai fini di un efficace ombreggiamento le alberature sono da collocarsi preferibilmente lungo i lati sud e ovest dei tracciati;
  - c) quando non sia possibile la collocazione di alberature è consigliato l'ombreggiamento dei percorsi mediante pergolati in strutture leggere coperte da rampicanti;
  - d) le porzioni di suolo interposte fra i percorsi e le proprietà private contermini devono ricevere appropriata sistemazione a verde, portando particolare attenzione alla collocazione di siepi in adiacenza alle recinzioni esistenti;
  - e) i marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole;
  - f) nel caso che detti spazi prospettino su zona a quota inferiore di più di 30 cm, è prescritta l'adozione di parapetti o di altro tipo di ripari; qualora il dislivello non superi detta misura è comunque necessario che gli spazi pedonali siano circoscritti da cordoli di altezza non inferiore a cm 10;
  - g) i marciapiedi lungo le strade non comprese nel centro storico devono avere larghezza non inferiore a ml 1,50 riducibile a ml 1,20 nel territorio urbanizzato, se adeguatamente muniti di ritorni per sedie a ruote.

**Articolo 70.20.50 - Le fasce di ambientazione e mitigazione (RUE)**

---

1. Le fasce di mitigazione e ambientazione individuate dalla *Cartografia coordinata* e dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* al margine di infrastrutture per la mobilità, sono riservate alla formazione di cortine arboree atte a mitigarne l'impatto sul paesaggio e sull'ambiente.
2. Nel territorio urbanizzato e urbanizzabile tali fasce concorrono alla dotazione di verde pubblico.
3. Le sistemazioni devono essere realizzate con l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone, privilegiando, in funzione della disponibilità di area, la creazione di fasce boschive, filari, barriere vegetali e siepi.
4. La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e altre opere ammesse dalle presenti norme deve essere adeguatamente coordinata ed integrata alle piantumazioni arboree.
5. Là dove le fasce di cui al presente articolo siano previste a margine di viabilità esistenti e a mitigazione del territorio consolidato, la loro realizzazione sarà a carico dell'amministrazione comunale, in occasione di interventi di sistemazione straordinaria della rete viabilistica.

**Articolo 70.20.60 - Le fasce di mitigazione di infrastrutture ferroviarie (RUE)**

---

1. Le aree di cui al presente articolo possono essere di proprietà pubblica o privata, come definito in sede di accordo procedimentale tra le parti.
2. La gestione e manutenzione delle aree di cui al presente articolo sarà a cura dell'amministrazione comunale o di soggetti privati che stipulino con il comune apposita convenzione.
3. Le aree di cui al presente articolo potranno essere aperte al pubblico. L'accesso sarà regolato da apposita ordinanza in caso di aree di pubblica proprietà e dalla stessa convenzione di cui al comma precedente in caso di proprietà privata. L'ordinanza e la convenzione dovranno tenere conto delle vigenti norme in materia di tutela dall'inquinamento acustico e dai campi elettromagnetici.
4. E' consentita la realizzazione di serre, gazebo e attrezzature da giardino in caso di gestione delle aree da parte di privati, tramite convenzione stipulata ai sensi del comma 2 del presente articolo.
5. La convenzione stessa dovrà contenere i patti e le specifiche tecniche relative alla realizzazione delle strutture di cui al presente comma, che dovranno in ogni caso essere funzionali alla fruizione dell'area da parte del concessionario, avere carattere precario e dovranno essere rimosse a cura del concessionario allo scadere della convenzione e in ogni caso a richiesta motivata dell'amministrazione. La convenzione,

da stipulare con il privato gestore dell'area, dovrà indicare in modo inequivoco i parametri massimi di altezza e copertura consentiti per la collocazione delle attrezzature di cui al presente comma.

## **CAPO 70.30 - ALTRI SISTEMI INFRASTRUTTURALI**

### **Articolo 70.30.10 - Disciplina delle infrastrutture diffuse (RUE)**

---

1. Le infrastrutture diffuse sono ammesse nelle aree per vie di comunicazione e nella generalità del territorio, nel rispetto delle specifiche norme che al caso le regolino, e a condizione che non ne consegua urbanizzazione o lottizzazione abusiva.

### **Articolo 70.30.20 - Le distanze di rispetto dai gasdotti (RUE)**

---

1. Preventivamente agli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione o ristrutturazione edilizia integrale, nonché nel caso di scavi in profondità ricadenti all'interno delle *Fasce di attenzione ai gasdotti* indicate dalla *Cartografia coordinata* il soggetto che richiede il titolo deve verificare con l'ente gestore le eventuali interferenze con le fasce di rispetto e le conseguenti prescrizioni a cui uniformare le costruzioni.
2. Le attestazioni rilasciate dall'ente gestore devono essere allegate alla richiesta o deposito di atto abilitativo.

## **TITOLO 8 - L'USO RAZIONALE DI RISORSE NATURALI.**

## **CAPO 80.10 – L'USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE**

### **Articolo 80.10.10 - Il risparmio idrico nel settore civile (PTCP).**

---

1. Ai fini della riduzione dei consumi idrici, nelle nuove espansioni e nelle ristrutturazioni urbanistiche devono essere osservate le prescrizioni dell'articolo 13C, comma 2.b delle norme del PTCP, nonché le prescrizioni dell'allegato 1.8 alle medesime norme, in particolare dei paragrafi b.2.4 e c.1.1, i cui testi sono riuniti nella *Scheda dei vincoli*.
2. A tale scopo la documentazione richiesta per il procedimento abilitativo di trasformazioni edilizie o urbanistiche deve comprendere un'apposita relazione dimostrativa del rispetto delle suddette prescrizioni, ovvero dell'esito negativo dello studio di fattibilità tecnica ed economica.

### **Articolo 80.10.20 - Il risparmio idrico nei pubblici servizi (PTCP).**

---

1. A norma dell'articolo 13C, comma 2.b delle norme del PTCP, nonché delle prescrizioni dell'allegato 1.8 alle medesime norme, in particolare del paragrafo b.2.3, i cui testi sono riuniti nella *Scheda dei vincoli*, ai fini del contenimento dell'uso della risorsa per i pubblici servizi è disposto l'obbligo dell'installazione dei dispositivi di risparmio idrico riguardanti impianti termoidraulici ed idrosanitari, nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, università, impianti sportivi, ecc.), nonché mediante limitazioni rivolte a lavaggi di infrastrutture e mezzi pubblici e ad erogazioni da fontane connesse alla rete acquedottistica;

### **Articolo 80.10.30 - Il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale (PTCP).**

---

1. Il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale deve essere perseguito attraverso soluzioni tecnologiche che massimizzino il risparmio, il riuso, il riciclo della risorsa idrica e l'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, in conformità al disposto dell'articolo 13C, comma 2.c delle norme del PTCP, nonché alle prescrizioni dell'allegato 1.8 alle medesime norme, i cui testi sono riuniti nella *Scheda dei vincoli*.
2. A tale scopo la documentazione richiesta per il procedimento abilitativo di trasformazioni edilizie o urbanistiche deve comprendere un'apposita relazione dimostrativa del rispetto delle suddette prescrizioni.

**Articolo 80.10.40 - Il risparmio idrico nel settore agricolo (PTCP).**

1. Ai fini del risparmio idrico nel settore agricolo devono essere osservate le prescrizioni dell'articolo 13C, comma 2.b delle norme del PTCP, nonché le prescrizioni dell'allegato 1.8 alle medesime norme, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
2. A tale scopo la documentazione richiesta per il procedimento abilitativo di trasformazioni edilizie o urbanistiche deve comprendere un'apposita relazione dimostrativa del rispetto delle suddette prescrizioni.

**Articolo 80.10.50 - Disciplina degli emungimenti di acque sotterranee (PTCP).**

1. Nell'emungimento di acque sotterranee devono essere osservate le disposizioni dell'articolo 13C, comma 2 del PTCP, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
2. A tale scopo la documentazione richiesta per il procedimento abilitativo di trasformazioni edilizie o urbanistiche deve comprendere un'apposita relazione dimostrativa del rispetto delle suddette prescrizioni.

**CAPO 80.20 - L' USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE E LA PRODUZIONE DA FONTI RINNOVABILI****Articolo 80.20.10 - L'installazione di impianti fotovoltaici e di impianti solari termici (RUE)**

1. L'installazione di qualunque tipologia di impianti fotovoltaici o solari termici non è comunque ammessa;
  - su tetti di edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei Beni culturali e del Paesaggio,
  - su costruzioni tutelate con vincolo conservativo;
  - nelle aree di pertinenza delle suddette costruzioni e comunque a una distanza da queste inferiore a ml 20 in territorio urbano e ml 100 in territorio rurale, salvo conforme parere della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* nel caso di costruzioni classificate di pregio storico-culturale e testimoniale
  - in aie e in spazi comuni di complessi rurali, in osservanza del disposto dell'articolo 89, comma 2.4, del PTCP.
2. Negli ambiti urbani residenziali la potenza nominale per singola unità edilizia non deve eccedere il limite di 20 Kw, elevabile fino al rapporto di 3 Kw per abitazione.
3. Nel territorio rurale l'installazione di impianti fotovoltaici è disciplinata dall'articolo 100.40.180 delle presenti norme.
4. Per gli edifici di valore storico architettonico individuati nelle pianificazione urbanistica comunale e sottoposti a vincolo conservativo, la comunicazione di installazione dovrà essere corredata del parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e paesaggio, preventivamente reso sull'intervento progettato.
5. Non vi sono limitazioni particolari in centro storico per i soli casi di edifici totalmente privi di caratteristiche storico-testimoniali, desumibili anche dall'epoca di realizzazione degli stessi, fatte salve in ogni caso le regole generali per un corretto inserimento.
6. Ove ammessi, al fine di minimizzare l'impatto visivo e cromatico, gli elementi degli impianti devono essere aderenti o integrati nella copertura dell'edificio con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; non è ammesso il serbatoio di accumulo esterno.
7. Per quanto attiene all'installazione di pannelli a parete, fatte salve le stesse esclusioni di applicazione relative alle coperture, la stessa dovrà assumere una configurazione equilibrata nella composizione architettonica e formale della facciata secondo la logica dell'armonizzazione degli elementi tecnologici a quelli costruttivi/compositivi, conferendo agli impianti valenza estetica.
8. I pannelli, sia a parete sia a copertura, devono essere disposti secondo forme geometriche semplici e regolari, conseguite con l'accostamento dei componenti impiantistici: è esclusa la possibilità di comporre soluzioni distributive casuali od orientamenti ed inclinazioni differenti fra loro.

**Articolo 80.20.20 - Gli impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano (RUE)**

1. L'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano è ammessa esclusivamente nel territorio rurale, come disciplinata dall'articolo 100.40.190, e con le limitazioni disposte dalla deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*.

---

**Articolo 80.20.30 - La produzione di energia da combustione diretta di biomasse (RUE)**

---

1. L'installazione di impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse è ammessa esclusivamente nel territorio rurale, come disciplinata dall'articolo 100.40.190, e con le limitazioni disposte dalla deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*.

---

**Articolo 80.20.40 - La produzione di energia da impianti geotermici (RUE)**

---

1. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti geotermiche, nel limite di potenza di 100 Kw, è ammessa su tutto il territorio comunale, in conformità ai requisiti stabiliti dall'articolo 110.20.20.
2. La realizzazione di impianti di potenza superiore a 100 Kw è subordinata a una conforme specifica localizzazione nel POC o nel RUE.

---

**Articolo 80.20.50 - Prestazione energetica negli interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione urbanistica (PTCP)**

---

1. I PUA e i POC, qualora ne assumano i contenuti, relativi a interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione devono conformarsi alle prescrizioni in materia di prestazione energetica disposte dagli articoli 83, 84, 85, 86, 87, 87.2, 87.3, 88, 89 delle norme del PTCP, il cui testo è raccolto in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
2. In particolare è obbligatorio per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica (articolo 83, comma 8 del PTCP).

---

**Articolo 80.20.60 - Disciplina dell'illuminazione esterna (DGR 1688/2013)**

---

1. Gli impianti di illuminazione esterna devono essere conformi ai disposti della deliberazione della giunta regionale 1668/2014 ("Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico"), il cui testo è raccolto in estratto nella *Scheda dei vincoli*.

## PARTE TERZA - I CONDIZIONAMENTI E LE LIMITAZIONI POSTI DALLA FUNZIONALITA' E QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI

### TITOLO 9 - LE DOTAZIONI TERRITORIALI.

#### CAPO 90.10 - LA NATURA E LA CLASSIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

##### Articolo 90.10.10 - Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (RUE)

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, come definite dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, consistono negli impianti e nelle reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti, comprendenti:
  - a gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - e gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.
2. Secondo le definizioni dell'ordinamento vigente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti comprendono opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione generale, quali specificate nelle *Definizioni*.

##### Articolo 90.10.20 - Le attrezzature e spazi collettivi (RUE)

1. L'articolo A-24 della legge regionale 20/2000 definisce al comma 2 le attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale, e al comma 6 le attrezzature e spazi collettivi di interesse sovracomunale.
2. A specificazione di tale riferimento, e in conformità alla direttiva dell'articolo 66, commi 2 e 3, del PTCP, le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale sono distinti in base al rango su due livelli:
  - di livello locale, con bacini di utenza equiparabili al quartiere, generalmente ad accessibilità pedonale o ciclabile, qui denominati per brevità anche *servizi di quartiere*.
  - di livello urbano o sovracomunale, destinati a soddisfare un bacino di utenza di ambito comunale o superiore, qui per brevità denominati anche *attrezzature generali*;
3. Secondo le definizioni dell'ordinamento vigente i due livelli corrispondono rispettivamente alle opere di urbanizzazione secondaria e alle opere di urbanizzazione generale, quali specificate nelle *Definizioni*.
4. Le attrezzature e spazi collettivi di ambito territoriale esteso (*attrezzature generali*) comprendono il parco territoriale dei laghi, impianti pubblici e privati per la pratica sportiva e il tempo libero, i servizi amministrativi di rango comunale, gli impianti tecnici centralizzati, i servizi doganale e all'autotrasporto, e corrispondono a opere di urbanizzazione generale.
5. Le attrezzature e gli spazi collettivi di livello locale (*servizi di quartiere*) corrispondono alle opere di urbanizzazione secondaria e comprendono in particolare:
  - a l'istruzione;
  - b l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d le attività culturali, associative e politiche;
  - e il culto;
  - f gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento,

---

**Articolo 90.10.30 - Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio (PSC)**

---

1. Costituiscono dotazioni ecologico-ambientali del territorio:
  - le fasce di tutela dei corsi d'acqua e rispetto dei canali;
  - le fasce di rispetto dei depuratori e le fasce di rispetto dei cimiteri, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
  - la forestazione delle fasce di rispetto stradale e ferroviario, ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico;
  - gli impianti di laminazione delle acque meteoriche;
  - le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti.
2. Quando siano parte integrante di opere di urbanizzazione o comunque funzionali ad esse, le dotazioni ecologiche sono da classificarsi come tali.
3. Quando ricorre il caso le schede della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* dettagliano natura e requisiti delle dotazioni ecologico-ambientali. Il POC e i PUA al caso ne provvedono l'ulteriore specificazione.

**CAPO 90.20– LA DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

---

**Articolo 90.20.10 - I requisiti delle infrastrutture per l'urbanizzazione (RUE)**

---

1. I requisiti delle infrastrutture per l'urbanizzazione, sia primaria che generale, degli ambiti per nuovi insediamenti residenziali o produttivi e degli ambiti da riqualificare, sono dettagliati dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* quando le specifiche condizioni locali lo richiedono.
2. La programmazione e la disciplina delle nuove infrastrutture da realizzarsi e l'imposizione dei relativi vincoli preordinati all'esproprio costituiscono materia del POC.
3. Nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, quando non ricorra l'imposizione di vincoli preordinati all'esproprio, le infrastrutture per l'urbanizzazione sono attuabili direttamente con progetti di pubblica utilità o pubblico interesse.

---

**Articolo 90.20.20 - I requisiti delle attrezzature e degli spazi collettivi (RUE)**

---

1. La dotazione minima di attrezzature e spazi collettivi da disporsi in ciascun ambito elementare, al caso accompagnata da indirizzi funzionali e qualitativi, è stabilita dalle schede di PSC della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*. Specificare la localizzazione e la qualificazione delle relative aree compete secondo i casi al RUE e al POC.
2. La programmazione e la disciplina delle nuove attrezzature da realizzarsi e l'imposizione dei relativi vincoli preordinati all'esproprio competono al POC. La disciplina delle attrezzature e spazi collettivi esistenti, sia pubblici che privati, compete al RUE.
3. Nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale attrezzature e spazi collettivi sono dettagliatamente localizzati e qualificati dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* di RUE.
4. Nel territorio urbanizzabile attrezzature e spazi collettivi sono qualificati e localizzati esecutivamente in sede di formazione del POC e dei PUA, in conformità ai requisiti quantitativi e, al caso, qualitativi disposti dalle schede di PSC della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
5. In linea generale le destinazioni d'uso e i requisiti per l'utilizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi sono stabiliti secondo i casi dal RUE, dal POC o dal PUA, trattandosi di componenti speciali del sistema insediativo, non regolabili preventivamente con una disciplina uniforme. Nelle aree di estensione non inferiore a 5.000 metri quadrati destinate a verde pubblico o in cui sono ammesse le destinazioni C/4 o D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi) è comunque ammessa la realizzazione di strutture per pubblici esercizi con destinazione C/1, in un unico fabbricato consistente nel solo piano terreno e con superficie utile non superiore a 100 metri quadrati nel caso del verde pubblico, 200 metri quadrati nel caso degli impianti sportivi.

---

**Articolo 90.20.30 - Gli obblighi in materia di dotazioni territoriali (RUE)**

---

1. Ogni trasformazione urbanistica, nonché ogni trasformazione edilizia che la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* individualmente assoggetti a preliminari accordi con i privati, a ultimazione avvenuta deve disporre della completa dotazione:
  - delle opere di urbanizzazione generale, necessarie agli allacciamenti del comparto alla rete dei pubblici servizi;



- delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli immobili oggetto della trasformazione;
- di attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria,

nei limiti e secondo le modalità stabiliti dal vigente ordinamento e dall'apposita convenzione o accordo di cui all'articolo seguente.

2. I piani urbanistici attuativi devono conformarsi ai requisiti quantitativi e qualitativi stabiliti dal POC o dal RUE in materia di dotazioni territoriali. In tale quadro devono in particolare preordinare il soddisfacimento delle dotazioni di spazi per la sosta e il ricovero di veicoli prescritte al Capo 110.40, in relazione all'assetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione e alle tipologie edilizie impiegate.
3. I titoli abilitativi delle trasformazioni eccedenti la manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla certezza della loro tempestiva realizzazione.

#### **Articolo 90.20.40 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali (PSC)**

1. I soggetti attuatori delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate o implicate dalle stesse, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Ogni intervento di trasformazione urbanistica diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente comporta per i soggetti attuatori l'onere di:
  - a) cedere gratuitamente al Comune, dopo la loro sistemazione, le aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità determinata dal POC e specificata dal PUA, in coerenza alle schede di PSC della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*;
  - b) realizzare a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione 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;
  - c) realizzare le dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dalla pianificazione;
  - d) concorrere alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria, secondo le seguenti modalità, anche concomitanti:
    - provvedendone direttamente l'attuazione totale o parziale a propria cura, deducendo le relative spese dagli oneri di urbanizzazione secondaria;
    - e/o mediante la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.
3. Le obbligazioni suddette sono disciplinate da un'apposita convenzione, che ne stabilisce modalità e garanzie di adempimento.
4. Ogni intervento di trasformazione edilizia non esonerato dall'ordinamento in materia comporta per i soggetti attuatori l'obbligo di corrispondere, con il contributo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

#### **Articolo 90.20.50 - La disciplina della cessione delle aree per le dotazioni territoriali (RUE)**

1. Le aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute al Comune a titolo gratuito, nella loro intera estensione.
2. Le aree per le attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria devono essere cedute gratuitamente per un'estensione proporzionata all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti.
3. Le quote di aree per opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente, in riferimento ai parametri ed alle unità di misura utilizzati dal RUE nonché alle destinazioni degli insediamenti, coincidono con gli standard di qualità urbana stabiliti dal PSC:
  - insediamenti residenziali: 85 mq/abitazione;
  - insediamenti direzionali e commerciali: 100 mq/87 mq di superficie utile;<sup>2</sup>
  - insediamenti per industria e artigianato: 20 mq/100 mq di superficie territoriale.
4. Questi standard non sono ripartiti in quote assegnate ai diversi servizi: la determinazione delle specifiche utilizzazioni delle aree riservate ad attrezzature e spazi collettivi trova le sedi appropriate nel piano dei servizi, nel POC, o, in casi particolari, nel RUE.
5. Nel caso di insediamenti polifunzionali la quota di aree da cedere gratuitamente è da calcolarsi in proporzione diretta alle incidenze, in termini di superficie utile, delle diverse destinazioni previste dallo strumento urbanistico attuativo. A tale scopo la superficie utile delle abitazioni è assunta convenzionalmente in 85 metri quadrati.

<sup>2</sup> Convertito convenzionalmente dallo standard regionale di 100 mq/mq di superficie lorda.

6. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi per gli insediamenti residenziali deve soddisfare inoltre i requisiti di accessibilità qui di seguito stabiliti come distanze di effettiva percorrenza:
  - 100 metri per i parcheggi pubblici;
  - 400 metri per la generalità dei servizi di quartiere;
  - 1.000 metri per le scuole dell'obbligo.
7. Qualora la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria così identificata coincida con lo standard, la convenzione compresa fra gli elementi costitutivi obbligatori degli strumenti urbanistici attuativi dovrà prevederne l'integrale cessione a titolo gratuito.
8. Qualora la dotazione di aree sia superiore allo standard suddetto, la convenzione dovrà comunque prevederne la cessione integrale, a titolo gratuito per la parte corrispondente allo standard ed a titolo oneroso per la parte eccedente.
9. Nel caso in cui la dotazione di aree sia inferiore allo standard suddetto, la convenzione dovrà prevedere, aggiuntivamente alla cessione integrale di tali aree, una compensazione finanziaria pari all'indennizzo da corrispondere per l'espropriazione della superficie ulteriormente necessaria per l'integrale soddisfacimento dello standard, determinata secondo i medesimi criteri citati al precedente comma.

---

**Articolo 90.20.60 - La disciplina del contributo di costruzione (RUE)**

---

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero stabiliti dalla legge, il proprietario dell'immobile - o colui che ha titolo per ottenere un titolo abilitativo - 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 e viene corrisposto in occasione dell'ottenimento dei titoli abilitativi secondo le modalità individuate con apposito atto del dirigente di cui al Capo 130.20.
3. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico come definito dalla legge regionale 15/2013.
4. 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, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa della Regione ai sensi dell'articolo 30, comma 3, della legge regionale 15/2013 ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
5. 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 per cento del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.
6. La convenzione che disciplina l'urbanizzazione può consentire ai soggetti attuatori di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione del comparto, a scomputo del contributo di costruzione.

## **TITOLO 10 - L'ASSETTO E LA QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI.**

### **CAPO 100.10 - I REQUISITI QUALITATIVI E FUNZIONALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

---

**Articolo 100.10.10 - Gli obiettivi, i criteri e i vincoli da osservarsi negli ambiti territoriali classificati centro storico (PSC)**

---

1. Negli ambiti territoriali classificati centro storico sono perseguite politiche di conservazione ambientale ed edilizia, tese alla tutela e alla riqualificazione del patrimonio edilizio, degli spazi aperti, pubblici e privati, dell'ambiente urbano nel suo complesso. Devono in particolare essere osservate le disposizioni dell'articolo A-7, della legge regionale 20/2000, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse culturale devono essere conformi alle specifiche norme di tutela. Gli interventi sul restante patrimonio edilizio devono essere orientati alla massima integrazione con l'originario contesto edificato quanto a tipologia e caratteristiche costruttive e compositive, con materiali e tecniche appartenenti alla tradizione locale. Gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione su

immobili originariamente edificati devono essere attuati in conformità ai criteri e alle specifiche propri del ripristino tipologico.

3. Le capacità insediative attribuite dalle schede di PSC della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* ai componenti del sistema insediativo storico hanno valore indicativo, funzionale alla quantificazione del carico urbanistico complessivo. Il numero di abitazioni e la superficie utile per attività produttive effettivamente realizzabili nel patrimonio di interesse storico - architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale consegue in ciascuno specifico intervento dalla corretta osservanza delle modalità prescritte dalla disciplina di tutela.
4. Ogni intervento eseguito negli spazi pubblici (piazze, strade, giardini) deve essere coerente e compartecipe degli originari caratteri funzionali ed estetici prevalenti e peculiari della zona. Le scelte progettuali dovranno essere pertinenti ai principi di salvaguardia e ripristino della globale organicità dell'ambiente tradizionale nel nucleo antico, recuperando l'identità storica in essere con univoco riferimento alla metodologia del restauro conservativo, da estendersi ad ogni singolo elemento componente lo spazio pubblico.
5. Obiettivi, criteri, vincoli da osservarsi negli ambiti territoriali classificati centro storico sono specificati dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.

#### **Articolo 100.10.20 - Gli insediamenti e le infrastrutture storici del territorio rurale (RUE)**

1. Gli insediamenti e le infrastrutture storici del territorio rurale corrispondono alle parti appositamente individuate dei nuclei Galleria, Carrobbio e in prossimità del ponte della Barchetta, e alle strutture insediative puntuali, rappresentate dagli edifici di valore storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e dai relativi spazi ineditati di carattere pertinenziale. Comprendono inoltre gli assetti e le infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, quali: il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate; la viabilità storica extraurbana; il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche; la struttura centuriata; le sistemazioni agrarie tradizionali.
2. Gli insediamenti e le infrastrutture storici del territorio rurale sono specificamente disciplinati dal concorso delle disposizioni di tutela del paesaggio agrario e degli elementi d'interesse storico-testimoniale, di cui rispettivamente alla Sezione 60.10-PAA e al Capo 50.20 di queste norme.

#### **Articolo 100.10.30 - La disciplina degli ambiti territoriali classificati come centro storico (RUE)**

1. La disciplina degli ambiti territoriali classificati come centro storico è disposta dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* di cui all'articolo 20.10.70 di queste norme.
2. In esercizio della facoltà data dal comma 4 dell'articolo 13 della legge regionale 30 luglio 2013, n.15 all'interno del centro storico valgono le seguenti disposizioni:
  - a non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma;
  - b i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.

#### **Articolo 100.10.40 - Disposizioni particolari relative al centro storico (RUE)**

1. La destinazione abitativa A/0 è comunque sempre ammessa nelle unità immobiliari che siano state utilizzate a tale scopo, desumibile da atti abilitativi, classificazione catastale o da elementi quali la presenza della porta di accesso dall'androne di ingresso, la partizione interna in stanze finestrate con affaccio su strada e/o cortili.
2. Nei fabbricati in cui sono ammesse le destinazioni d'uso C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) e C/3 (laboratori per arti e mestieri) devono essere osservati i seguenti criteri:
  - a le destinazioni C/1 possono essere assegnate a unità immobiliari ubicate almeno parzialmente al piano terreno;
  - b la destinazione delle unità immobiliari C/1 può essere sostituita esclusivamente con la destinazione C/3 e viceversa.

### **CAPO 100.20 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

#### **Articolo 100.20.10 - Gli obiettivi generali per gli ambiti urbani consolidati (PSC)**

1. Gli ambiti urbani consolidati, generalmente risultati da una pianificazione urbanistica esemplare, in larga parte attuata per intervento pubblico su aree disposte e urbanizzate dall'amministrazione comunale,

richiedono principalmente la conferma e il mantenimento delle elevate caratteristiche qualitative possedute.

2. Le trasformazioni diffuse sul patrimonio edilizio esistente devono essere governate secondo tale finalità, portando particolare attenzione all'equilibrio della composizione tipologica e alla qualità delle sistemazioni delle aree scoperte, private e pubbliche.
3. La capacità insediativa assegnata agli ambiti territoriali dalle rispettive schede di PSC della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, è comprensiva di quote in incremento rispetto all'esistente, quantificate tenendo conto della capacità inesaurita delle dotazioni territoriali, della composizione tipologica delle varie parti e di un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. La specifica localizzazione delle conseguenti possibili intensificazioni all'interno di ciascun ambito elementare è compito del RUE.
4. Nel caso che la capacità insediativa assegnata agli ambiti elementari dal PSC non sia interamente distribuita alle aree elementari, essa costituisce una riserva da assegnarsi in progresso di tempo a fronte di nuove esigenze o opportunità, in occasione di aggiornamenti del RUE o del POC, nel rispetto delle caratteristiche dei diversi contesti insediativi, con particolare riferimento alla composizione tipologica e alle altezze.
5. Devono essere favoriti gli interventi di recupero e di sostituzione funzionali all'ammodernamento e all'ulteriore qualificazione del patrimonio edilizio, particolarmente sotto il profilo della sicurezza, del benessere e dell'efficienza energetica. L'assegnazione della maggiore capacità insediativa attribuita agli ambiti consolidati può essere considerata un incentivo a tale scopo.
6. Obiettivi, criteri, vincoli da osservarsi nelle diverse parti degli ambiti urbani consolidati, stabiliti in linea generale dalle schede di PSC, sono specificati dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* di RUE.
7. Gli interventi di rifacimento o ristrutturazione di tratti di viabilità o di reti infrastrutturali devono essere occasione per estendere la qualità degli spazi pubblici quanto a sistemazioni, arredi, corredo di alberature, compresi i percorsi pedonali e ciclabili a cui dare continuità. Nei limitati casi di insufficienze qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione primaria riscontrati dal quadro conoscitivo, le schede della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* dettagliano gli specifici requisiti a cui gli eventuali interventi sono da uniformarsi.
8. Preventivamente alle trasformazioni che comportino significativi aumenti del carico urbanistico è opportuno accertare lo stato di fatto delle infrastrutture e dei servizi a rete necessari a supportare le nuove previsioni, verificandone la capacità residua e l'eventuale adeguamento.

#### **Articolo 100.20.20 - L'assetto funzionale degli ambiti consolidati (PSC)**

1. Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano quali il commercio di vicinato e pubblici esercizi, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali di servizio. La localizzazione di spazi per attività di produzione e comunque per funzioni a elevato concorso di pubblico è subordinata a specifiche verifiche di compatibilità degli impatti generati sul clima acustico e sulla qualità ambientale, sulla circolazione e sosta, sui sistemi infrastrutturali.

#### **Articolo 100.20.30 - I requisiti qualitativi delle trasformazioni edilizie negli ambiti consolidati (RUE).**

1. Negli ambiti consolidati gli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie relative ad interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione, e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, devono conformarsi ai requisiti qualitativi di seguito specificati, allo scopo di concorrere alla salvaguardia e all'ulteriore miglioramento dell'immagine urbana o ambientale complessiva. Tale conformità sarà accertata in sede di istruttoria e di validazione dei relativi atti abilitativi.
2. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale è essenziale il principio di coerenza con il contesto urbano. A tale fine devono essere evitati gli accostamenti ingiustificati di forme, volumi e materiali espressione di epoche e stili diversi, nonché l'impiego di tipologie, particolari costruttivi e decorativi caratteristici di altre aree geografiche. I riferimenti dovranno essere presi preferibilmente tra i modelli costruttivi della tradizione locale. Nella generalità dei casi i criteri compositivi vanno ispirati soprattutto ai caratteri ambientali i più legati al sito, in congruenza con la cultura locale dell'abitare e dei costruire connessa al clima e ai materiali. La grammatica tipologica costituisce uno strumento progettuale essenziale per un'architettura sostenibile che, non rinunciando alla poetica personale, impegna il progettista a perseguire l'obiettivo di realizzare costruzioni referenziali, con la capacità di pensare per figure gli edifici, e conoscere profondamente l'opera.
3. Negli interventi di nuova costruzione compresi in piani urbanistici attuativi, fermo l'obbligo del rispetto delle prescrizioni planivolumetriche e degli requisiti compositivi eventualmente disposti dal piano, deve in ogni caso essere assicurata la coerenza all'interno del comparto.
4. Nell'ampliamento, sopraelevazione o ristrutturazione parziale di edifici esistenti deve essere posta attenzione al risultato sull'edificio nel suo complesso, e particolarmente alla coerenza degli aspetti volumetrici e di finitura dell'ampliamento e della sopraelevazione rispetto all'edificio principale.

5. La sistemazione del verde dovrà essere rapportata al contesto ambientale degli spazi urbani pubblici e alla visibilità da questi, anche con finalità di mitigazione visiva di superfici e volumi dequalificanti.

---

**Articolo 100.20.40 - Le politiche sulla mobilità negli ambiti consolidati (PSC).**

---

1. Nell'ambito dell'assetto infrastrutturale definito dal PSC le politiche della mobilità negli ambiti consolidati si conformano ai seguenti obiettivi:
  - a valorizzazione dei percorsi di connessione fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo intorno;
  - b razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso la gerarchizzazione funzionale della rete stradale e l'impiego di appropriate sistemazioni, quali quelle designate come zone 30;
  - c competitività del trasporto pubblico e della mobilità pedonale e ciclistica, con particolare riferimento ai percorsi diretti alle concentrazioni di servizi pubblici e privati e alle fermate del trasporto pubblico.

---

**Articolo 100.20.50 - La disciplina degli ambiti consolidati (RUE)**

---

1. Gli obiettivi specifici, le prescrizioni e direttive da osservarsi negli ambiti consolidati sono oggetto delle schede della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* di cui all'articolo 20.10.70 delle presenti norme.
2. Sono comunque consentite, anche se non esplicitamente previste dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*:
  - la modificazione della destinazione d'uso da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi) a C/3 (laboratori per arti e mestieri);
  - la realizzazione di unità immobiliari C/6 a soddisfacimento della dotazione obbligatoria delle abitazioni.
3. Sulle parti regolate da piano urbanistico attuativo, quando siano compiutamente attuate, tale strumento è da sostituirsi con disciplina direttamente eseguibile mediante appropriati adeguamenti della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.

## **CAPO 100.24 - I REQUISITI DEGLI AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (ASP\_CR)**

---

**Articolo 100.24.10 - Gli obiettivi generali per gli ambiti da riqualificare (PSC)**

---

1. Obiettivo comune agli ambiti da riqualificare è la loro trasformazione urbanistica complessiva, da attuarsi governando processi di delocalizzazione delle attività e di sostituzione fisica e funzionale per dare luogo a interventi di ristrutturazione urbanistica e rinnovo urbano, anche a miglioramento dell'assetto funzionale e della dotazione di attrezzature e spazi pubblici del contesto urbano di appartenenza.

---

**Articolo 100.24.20- La disciplina degli ambiti da riqualificare (PSC)**

---

1. Gli obiettivi specifici, le prescrizioni e direttive da osservarsi negli ambiti da riqualificare sono oggetto delle schede della *Disciplina degli ambiti territoriali*. Compete al POC dettagliarne modalità di trasformazione e disciplina, direttamente o disponendo la formazione di PUA.

## **CAPO 100.27 - I REQUISITI DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI (ANS)**

---

**Articolo 100.27.10 - Gli obiettivi per gli ambiti per nuovi insediamenti (PSC)**

---

1. Gli ambiti per nuovi insediamenti, unitamente alla primaria funzione di risposta al fabbisogno abitativo incrementale, devono contribuire all'ulteriore qualificazione funzionale e paesaggistica dell'insediamento urbano soddisfacendo i seguenti obiettivi e requisiti:
  - il loro assetto e le opere di urbanizzazione da attuarvisi devono concorrere organicamente al miglioramento dei sistemi infrastrutturali (mobilità e idraulica in primo luogo) e alla soluzione di difficoltà o deficit funzionali;
  - la loro conformazione deve configurare un compimento organico e conclusivo del territorio urbanizzato, minimizzando le interferenze con il paesaggio agrario periurbano;
  - l'assetto tipologico sia conforme ai caratteri dei territori urbanizzati adiacenti, con appropriate differenziazioni di carattere locale nell'ambito dei PUA;

- una dotazione di attrezzature e spazi collettivi non inferiore a quella disponibile nel territorio urbanizzato.

---

**Articolo 100.27.20 - La disciplina generale degli ambiti per nuovi insediamenti (PSC)**

---

1. La capacità insediativa, le dotazioni territoriali, le destinazioni d'uso, le modalità attuative, i criteri e i parametri edilizi, urbanistici ed ambientali da osservarsi negli ambiti per nuovi insediamenti sono specificati dalle schede della *Disciplina degli ambiti territoriali*.
2. Compete al POC disporre la disciplina urbanistica rispondente a tali requisiti, al caso integrandoli, individuando in particolare i comparti soggetti alla formazione di PUA.
3. L'assetto dei nuovi complessi insediativi deve essere definito unitariamente, mediante PUA esteso all'intera area d'intervento appositamente individuata dal POC, coordinando qualitativamente e funzionalmente la contestuale realizzazione dell'edificazione, delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'urbanizzazione connesse.
4. A questo scopo il POC e i PUA devono individuare:
  - lo sviluppo dei centri abitati secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
  - la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
  - un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
  - le fasce perimetrali di mitigazione paesaggistica, disciplinandone la sistemazione e gestione anche in relazione alle altezze massime ammesse.
5. I requisiti di ciascuno degli ambiti compresi nel territorio urbanizzabile, sia per nuovi insediamenti, sia specializzati per attività produttive, sia per dotazioni territoriali, sono individualmente specificati dalle rispettive schede della *Disciplina degli ambiti territoriali*.

---

**Articolo 100.27.30- L'edilizia residenziale sociale negli ambiti per nuovi insediamenti (PSC)**

---

1. Una quota non inferiore al 50% della superficie territoriale degli ambiti per nuovi insediamenti deve essere destinata all'attuazione di programmi di edilizia residenziale sociale, anche compresa nel piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) da formarsi a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167. A tale scopo il POC dovrà comprendere accordi con i proprietari ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che li impegnino alla cessione volontaria delle aree e all'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri implicati dall'attuazione.
2. L'acquisizione da parte del comune delle aree suddette avverrà in applicazione dell'articolo 7, comma 1, lett. a) del testo unico sulle espropriazioni. A norma dell'articolo 38 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 per la determinazione dell'indennità non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del PSC ed alla sua attuazione.
3. Tale cessione è comprensiva della cessione al Comune a titolo gratuito della quota di aree disposta dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 al comma 1 lettera a) dell'articolo A-6-ter (Misure per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale).

---

**Articolo 100.27.40- Le politiche sulla mobilità negli ambiti per nuovi insediamenti (PSC)**

---

1. Nell'ambito dell'assetto infrastrutturale definito dal PSC, RUE e POC devono informare l'assetto della mobilità negli ambiti consolidati ai seguenti obiettivi:
  - a. valorizzazione dei percorsi di connessione fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo contorno;
  - b. razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso la gerarchizzazione funzionale della rete stradale e l'impiego di appropriate sistemazioni, quali quelle designate come *zone 30*;
  - e. competitività del trasporto pubblico e della mobilità pedonale e ciclistica, con particolare riferimento ai percorsi diretti alle concentrazioni di servizi pubblici e privati e alle fermate del trasporto pubblico.

## **CAPO 100.30 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

### **SEZIONE 100.30-GEN - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

#### **Articolo 100.30.10 - Disciplina generale degli ambiti specializzati per attività produttive (PSC).**

1. In questi ambiti territoriali le politiche urbane devono proporsi principalmente di valorizzarne la vocazione specialistica, sostenendo ed indirizzando i processi di sviluppo ed innovazione delle attività produttive, anche in relazione alle opportunità offerte dallo sviluppo integrato del Polo intermodale della logistica.
2. Gli obiettivi specifici e le prescrizioni e direttive da osservarsi negli ambiti specializzati per attività produttive quanto a capacità insediativa, dotazioni territoriali, destinazioni d'uso, modalità attuative, criteri e i parametri edilizi, urbanistici ed ambientali, sono disposti dalle schede di PSC della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.

#### **Articolo 100.30.14 – Disposizioni comuni agli ambiti specializzati per attività produttive (RUE)**

1. Negli Ambiti specializzati per attività produttive la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* di RUE si applica con i seguenti ulteriori criteri e modalità:
  - a se non diversamente specificato, la superficie utile delle unità immobiliari appartenenti alla categoria A/10 (uffici) non può eccedere la metà della complessiva superficie utile esistente o da realizzarsi sul lotto;
  - b è ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia con superficie utile non superiore a 150 metri quadrati, in ragione di una abitazione per ogni azienda con non meno di 500 metri quadrati di superficie utile oltre all'abitazione; tali abitazioni non concorrono al computo della capacità insediativa per residenza assegnata all'ambito elementare;
  - c l'eventuale introduzione di destinazioni terziarie dovrà essere attentamente valutata in relazione al carico urbanistico ed all'esigenza di mantenere una equilibrata distribuzione delle funzioni;
  - d l'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse è specificato in aderenza ai seguenti criteri generali:
    - l'insediamento di strutture di vendita è ammesso in conformità al disposto dell'articolo 120.20.70;
    - non è ammesso l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante, né con nuove costruzioni, né mediante riconversioni di stabilimenti esistenti; qualora attività in essere vengano per qualunque causa a ricadere in tale classificazione, appropriate misure ed opere di mitigazione dovranno assicurare che le aree di danno non comprese in territorio rurale risultino esclusivamente interne al perimetro dello stabilimento o comunque ad aree appartenenti alla medesima proprietà;
  - e se non diversamente disposto da piani urbanistici attuativi o dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* l'altezza degli edifici non deve eccedere due piani fuori terra, con altezza utile non superiore a ml 10,00, considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte; altezze maggiori sono ammesse per volumi tecnici e magazzini automatizzati o refrigerati.

### **SEZIONE 100.30-ASP - LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATI (ASP)**

#### **Articolo 100.30.20 - Gli obiettivi generali per gli ambiti specializzati per attività produttive consolidati (PSC)**

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo sovracomunale e di rilievo comunale sono da favorirsi in linea generale ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, in particolare l'utilizzo degli spazi interstiziali fra lotti contigui, in subordine alla necessaria disponibilità di parcheggi pubblici e di pertinenza e di infrastrutture per l'urbanizzazione e al rispetto dei limiti di altezza e delle distanze minime prescritti dalle presenti norme e dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, che a questo scopo non precostituiscono limitazioni della superficie utile edificabile, se non quando ricorrano casi particolari.
2. Le parti degli ambiti specializzati per attività produttive consolidati risultanti da processi di urbanizzazione e edificazione regolati da piani attuativi e prevalentemente attuati per iniziativa pubblica, richiedono principalmente la conferma e il mantenimento delle elevate caratteristiche qualitative possedute. Nel

convertire i PUA vigenti e attuati in una disciplina direttamente eseguibile, la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* orienta le trasformazioni diffuse sul patrimonio edilizio esistente al mantenimento e al caso all'ulteriore perfezionamento dei livelli qualitativi in atto.

3. Gli interventi di rifacimento o ristrutturazione di tratti di viabilità o di reti infrastrutturali devono essere occasione per estendere la qualità degli spazi pubblici quanto a sistemazioni, arredi, corredo di alberature, compresi i percorsi pedonali e ciclabili a cui dare continuità. Nei casi riscontrati di insufficienze qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione primaria le schede della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* dettagliano gli specifici requisiti a cui gli eventuali interventi sono da uniformarsi.
4. Gli interventi di completamento degli ambiti specializzati per attività produttive consolidati, devono essere occasione per conferire compiuto assetto al margine urbano mediante l'inserimento di cortine arboree a mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio periurbano, da regolarsi in sede di PUA o RUE quanto a sistemazione e gestione, in particolare vincolando i privati al mantenimento e gestione delle superfici eccedenti gli standard.
5. A norma dell'articolo 60, comma 1, del PTCP, gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti sono destinati alla progressiva trasformazione in aree produttive ecologicamente attrezzate, vale a dire in aree:
  - dotate dei requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare e a gestire le pressioni sull'ambiente nell'ottica dell'approccio di precauzione e prevenzione dell'inquinamento e di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile.
  - per le quali è stabilito, tramite un accordo tra istituzioni ed imprese presenti nell'area, un programma di miglioramento progressivo delle dotazioni e delle prestazioni ambientali, finalizzato al raggiungimento dei caratteri di area ecologicamente attrezzata.

#### **Articolo 100.30.30 – I requisiti qualitativi delle trasformazioni edilizie negli ambiti specializzati per attività produttive consolidati (PSC).**

1. Negli ambiti consolidati gli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie relative ad interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione, e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, devono conformarsi ai requisiti qualitativi di seguito specificati, allo scopo di concorrere alla salvaguardia e all'ulteriore miglioramento dell'immagine urbana o ambientale complessiva. Tale conformità sarà accertata in sede di istruttoria e di validazione dei relativi atti abilitativi.
2. Negli interventi di nuova costruzione compresi in piani urbanistici attuativi, fermo l'obbligo del rispetto delle prescrizioni planivolumetriche e degli requisiti compositivi eventualmente disposti dal piano, deve in ogni caso essere assicurata la coerenza all'interno del comparto.
3. Nell'ampliamento, sopraelevazione o ristrutturazione parziale di edifici esistenti deve essere posta attenzione al risultato sull'edificio nel suo complesso, e particolarmente alla coerenza degli aspetti volumetrici e di finitura dell'ampliamento e della sopraelevazione rispetto all'edificio principale.
4. Gli interventi su immobili soggetti a vincolo conservativo dovranno essere strettamente coerenti alle specifiche dettate dalle presenti norme al Capo 50.20.
5. La sistemazione del verde dovrà essere rapportata al contesto ambientale degli spazi urbani pubblici e alla visibilità da questi, anche con finalità di mitigazione visiva di superfici e volumi dequalificanti.

#### **Articolo 100.30.40 - Le politiche per la mobilità negli ambiti specializzati per attività produttive consolidati (PSC)**

1. Nell'ambito dell'assetto infrastrutturale definito dal PSC, RUE e POC devono informare l'assetto della mobilità negli ambiti consolidati ai seguenti obiettivi:
  - a valorizzazione dei percorsi di connessione fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo contorno;
  - b razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso la gerarchizzazione funzionale della rete stradale e l'impiego di appropriate sistemazioni;
  - c la sistemazione a verde delle fasce di rispetto stradale;
  - d competitività del trasporto pubblico e della mobilità pedonale e ciclistica, con particolare riferimento ai percorsi diretti alle concentrazioni di servizi pubblici e privati e alle fermate del trasporto pubblico.



### **SEZIONE 100.30-APE -LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO (ASP\_S\_E)**

#### **Articolo 100.30.50 - La disciplina generale per gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento (PSC)**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento provvedono un'offerta qualificata di spazi per lo sviluppo delle attività economiche, in sinergia con la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi e la realizzazione di interventi infrastrutturali di più vasta utilità.
2. Tali ambiti sono costitutivi del *Polo intermodale della logistica*, come definito dall'apposito *Progetto di qualificazione e sviluppo* compreso nel quadro conoscitivo..
3. Gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale assumono i caratteri di aree ecologicamente attrezzate.
4. Oltre ad adempiere le finalità assunte dal suddetto progetto, gli ambiti in questione devono contribuire all'ulteriore qualificazione funzionale e paesaggistica dell'insediamento urbano, soddisfacendo i seguenti obiettivi e requisiti:
  - il loro assetto e le opere di urbanizzazione da attuarsi devono concorrere organicamente al miglioramento dei sistemi infrastrutturali (mobilità e idraulica in primo luogo) e alla soluzione di difficoltà o deficit funzionali;
  - la loro conformazione deve configurare un compimento organico e conclusivo del territorio urbanizzato, minimizzando le interferenze con il paesaggio agrario perturbato.
5. La capacità insediativa, le dotazioni territoriali, le destinazioni d'uso, le modalità attuative, i criteri e i parametri edilizi, urbanistici ed ambientali da osservarsi negli ambiti per nuovi insediamenti sono specificati dalle schede della *Disciplina degli ambiti territoriali*.
6. L'assetto dei nuovi complessi insediativi deve essere definito unitariamente, mediante PUA esteso all'intera area d'intervento appositamente individuata dal POC, coordinando qualitativamente e funzionalmente la contestuale realizzazione dell'edificazione, delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'urbanizzazione connesse.
7. A questo scopo il POC e i PUA devono definire:
  - lo sviluppo del territorio urbanizzato secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
  - la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
  - le fasce perimetrali alberate a mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio agrario periurbano, disciplinandone la sistemazione e gestione anche in relazione alle altezze massime ammesse.

#### **Articolo 100.30.60 - Le politiche sulla mobilità dei nuovi ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale (PSC)**

1. Nell'ambito dell'assetto infrastrutturale definito dal PSC, RUE e POC devono informare l'assetto della mobilità ai seguenti obiettivi:
  - a. valorizzazione dei percorsi di connessione fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo contorno;
  - b. competitività del trasporto pubblico e della mobilità pedonale e ciclistica, con particolare riferimento ai percorsi diretti alle concentrazioni di servizi pubblici e privati e alle fermate del trasporto pubblico.

#### **Articolo 100.30.70 - Quota da destinarsi a programmi di offerta pubblica di aree per attività produttive (PSC)**

1. Una quota non inferiore al 50% della superficie territoriale degli ambiti per attività produttive di rilevanza sovracomunale di nuovo insediamento deve essere destinata all'attuazione di programmi di offerta pubblica di aree, anche nella forma del piano degli insediamenti produttivi (PIP) da formarsi a norma dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. A tale scopo il POC dovrà comprendere accordi con i proprietari ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che li impegnino alla cessione volontaria delle aree e all'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri implicati dall'attuazione.

2. L'acquisizione da parte del comune delle aree suddette avverrà in applicazione dell'articolo 7, comma 1, lett. a) del testo unico sulle espropriazioni. A norma dell'articolo 38 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 per la determinazione dell'indennità non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del PSC ed alla sua attuazione.
3. Tale cessione soddisfa il contributo disposto dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 al comma 1 lettera B) dell'articolo A-6-ter (*Misure per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale*).

#### **Articolo 100.30.80 - Condizioni per l'attuazione del Polo intermodale della logistica (PSC)**

1. L'attuazione delle aree produttive di rilievo sovracomunale è subordinata alla stipula dell'accordo territoriale il cui schema è posto in appendice del *Progetto di qualificazione e sviluppo suddetto*. Per la redazione e approvazione del RUE e dei POC l'accordo territoriale costituisce elemento per la verifica delle azioni e oggetto del monitoraggio.
2. L'accordo territoriale disporrà in particolare i criteri di coerenza e i limiti di sostenibilità da osservarsi nei POC fra l'attivazione di nuovi rilevanti insediamenti produttivi e degli adeguamenti infrastrutturali che la pianificazione ha indicato come necessari.
4. Nella formazione del POC tale accordo territoriale costituisce elemento per la verifica delle azioni e oggetto del monitoraggio.

### **CAPO 100.40 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO RURALE**

#### **SEZIONE 100.40-GEN - DISPOSIZIONI COMUNI AL TERRITORIO RURALE.**

##### **Articolo 100.40.10 - Disposizioni di carattere generale sul territorio rurale (PSC)**

1. La disciplina del territorio rurale persegue la conservazione della sua integrità, promuovendo il riordino e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture.
2. Nella generalità del territorio rurale le trasformazioni fisiche e funzionali devono uniformarsi alle seguenti finalità:
  - a tutelare e promuovere l'efficienza delle imprese agricole, con particolare riferimento alla rispondenza delle strutture aziendali alle esigenze della conduzione agraria e zootecnica;
  - b sviluppare la fruizione turistica assistendo la complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;
  - c proteggere il territorio rurale da compromissioni edilizie di natura estranea alla funzione agricola e al recupero del patrimonio estraneo ad essa, o divenuto tale;
  - d salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio rurale attraverso la tutela e conservazione degli elementi caratteristici del territorio quali:
    - la trama delle orditure originali degli appoderamenti;
    - le reti idrografiche principali e secondarie, nonché il complesso sistema di fossi e scoline di drenaggio e irrigue;
    - le presenze arboree ed arbustive, comprese in particolare le testimonianze sopravvissute di forme colturali in via di estinzione, quali la piantata modenese;
  - e salvaguardare le funzioni ecologiche dell'ambiente rurale e l'efficienza della rete ecologica, e in particolare la biodiversità;
  - f attuare la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse unità di paesaggio;
  - g attuare il recupero del patrimonio edilizio rurale estraneo o non più funzionale alla funzione agricola, con priorità alla conservazione e riabilitazione del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale.
3. Il POC può individuare porzioni del territorio rurale da sottoporre a specifici piani o progetti di tutela, recupero e valorizzazione di particolari elementi naturali e antropici.

---

**Articolo 100.40.20 - Disposizioni specifiche relative al territorio rurale (RUE)**

---

1. Le infrastrutturazioni diffuse sono ammesse previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.
2. Nella generalità del territorio rurale sono comunque ammesse le seguenti destinazioni d'uso edilizie e del suolo:
  - E/9 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle altre categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc...)
  - G/12 - colture agrarie;
  - G/19 - canali e corsi d'acqua;
  - G/20 - bacini idrici per itticultura;
  - G/24 - produzione energetica da fonti rinnovabili, nei limiti specificati alla successiva Sezione 110.20-FER.

Le altre destinazioni del suolo sono ammesse esclusivamente su conforme disposizione delle presenti norme generali o della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, o quando consistano in dotazioni obbligatorie o funzionali di costruzioni.

3. E' sempre vietato il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse.
4. Negli interventi di recupero in territorio rurale, per lo smaltimento di acque meteoriche e reflui urbani, le soluzioni puntuali dovranno essere conformi a quanto previsto dalla deliberazione della giunta regionale 1053/2003 (paragrafo 3.8.20).

---

**Articolo 100.40.30 - Limiti di altezza e distanza per il territorio rurale (RUE).**

---

1. Nella generalità del territorio rurale, non regolata dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, e ove non diversamente disposto dal POC o da strumenti urbanistici attuativi, si applicano i limiti massimi di altezza delle costruzioni e minimi di distanza fra le costruzioni di seguito specificati.
2. L'altezza massima delle costruzioni è stabilita in ml 10,50, con un massimo di due piani fuori terra. Silos, impianti di sollevamento e trattamento per le produzioni energetiche o altri impianti tecnici non sono soggetti a tale limitazione.
3. Nelle trasformazioni fisiche e funzionali di costruzioni devono essere osservate le distanze minime indicate nel seguente prospetto, se superiori a quelle disposte da altre prescrizioni.

| abitazioni rurali | servizi rustici | allevamenti suinicoli aziendali | altri allevamenti aziendali | allevamenti suinicoli intensivi | ampliamento di altri allevamenti intensivi | costruzione di altri allevamenti intensivi | serre intensive | concimaie a platea | strutture per meccanizzazione e trasformazione | contenitori aperti per liquami e impianti di depurazione reflui e zootecnici |                                                                   |
|-------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 10                | 10              | 10                              | 10                          | 20                              | 20                                         | 20                                         | 15              | 20                 | 15                                             | 20                                                                           | strade vicinali                                                   |
| 10                | 6               | 15                              | 15                          | 60                              | 20                                         | 40                                         | 6               | 15                 | 6                                              | 60                                                                           | abitazioni rurali                                                 |
| 6                 | 6               | 6                               | 6                           | 6                               | 6                                          | 6                                          | 6               |                    | 6                                              | 6                                                                            | servizi rustici                                                   |
| 5                 | 10              | 20                              | 10                          | 20                              | 10                                         | 20                                         | 15              | 15                 | 10                                             | 20                                                                           | limiti di proprietà                                               |
| 20                | 20              | 40                              | 20                          | 300                             | 200                                        | 250                                        | 15              | 40                 | 20                                             | 300                                                                          | territorio urbanizzato o urbanizzabile                            |
| 20                | 20              | 20                              | 15                          | 100                             | 100                                        | 100                                        | 15              | 20                 | 10                                             | 80                                                                           | perimetro di ambiti elementari destinati a funzioni non agricole  |
| 15                | 6               | 6                               | 6                           | 6                               | 6                                          | 6                                          | 6               |                    | 6                                              | 6                                                                            | allevamenti aziendali                                             |
| 40                | 6               | 6                               | 6                           | 6                               | 6                                          | 6                                          | 6               | 6                  |                                                |                                                                              | allevamenti intensivi                                             |
| 15                | 6               | 6                               | 6                           | 20                              | 20                                         | 20                                         | 6               | 20                 | 6                                              | 20                                                                           | vasche di accumulo per irrigazione                                |
| 60                | 20              |                                 |                             |                                 |                                            |                                            | 15              |                    | 15                                             |                                                                              | contenitori aperti per liquami e depurazione di reflui zootecnici |
| 15                | 6               |                                 |                             |                                 |                                            |                                            | 20              |                    | 20                                             |                                                                              | concimaie a platea                                                |
| 6                 | 6               | 6                               | 6                           | 6                               | 6                                          | 6                                          |                 | 20                 | 6                                              | 15                                                                           | serre intensive                                                   |

#### **Articolo 100.40.40 - Norme in materia di ristrutturazione edilizia nel territorio rurale (RUE).**

1. In esercizio della facoltà data dal comma 4 dell'articolo 13 della legge regionale 30 luglio 2013, n.15, nel territorio rurale non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia consistenti in demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. Fanno eccezione gli immobili disciplinati dall'articolo 100.40.230 delle presenti norme.
2. Come originari parametri si intendono altezza, distanze da confini e da altri fabbricati, superficie utile assegnata alle diverse destinazioni d'uso, volume, che comportino modifiche alla sagoma e al sedime.

#### **SEZIONE 100.40-RUR - LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE.**

#### **Articolo 100.40.48 - La disciplina delle aree di valore naturale e ambientale (RUE).**

1. La disciplina del territorio persegue la protezione, conservazione e valorizzazione delle aree di valore naturale e ambientale. Sono pertanto da ammettersi esclusivamente trasformazioni compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico, funzionali alla costruzione, ricostruzione e miglioramento di ambienti naturali e per attività del tempo libero, oltre alla realizzazione delle necessarie opere di regimazione idraulica.

2. Nelle aree di valore naturale e ambientale sono ammesse le destinazioni d'uso a funzione agricola, ad eccezione degli allevamenti e comprese le strutture per attività agrituristiche.
3. Non sono ammesse la creazione di centri aziendali di nuovo impianto, né la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse.
4. La larghezza di strade poderali o interpoderali non deve superare ml 4.
5. Al POC è affidato il compito di coordinare interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree forestali, con le previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su tali ambiti, al caso disponendo la formazione di una dettagliata disciplina mediante PUA estesi a comparti funzionali omogenei.
6. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione che preveda l'inserimento di servizi di interesse collettivo. Questi dovranno essere a basso impatto ambientale per tutelare l'aspetto naturalistico, ma dovranno altresì permettere una adeguata fruizione, per la conoscenza dei luoghi e la partecipazione collettiva alle attività consentite.
7. Nelle aree di valore naturale e ambientale non sono ammessi la realizzazione o l'ampliamento di costruzioni con destinazioni d'uso diverse dalle seguenti:
  - A/6 - abitazioni;
  - D/10d - locali di servizio rustico aziendali ed interaziendali;
  - D/10h - strutture per attività agrituristiche.
8. Come destinazioni d'uso del suolo sono ammesse inoltre le seguenti:
  - G/1 - impianti sportivi a raso;
  - G/2 - impianti sportivi per balneazione;
  - G/3 - complessi turistici all'aperto, campeggi e aree attrezzate per roulotte;
  - G/4 - parchi e giardini pubblici;
  - G/5 - parchi e giardini privati;
  - G/6 - parcheggi per autoveicoli;
  - G/7 - bacini idrici per nautica, pesca sportiva;
  - G/22 - aree naturali o rinaturalizzate.

#### **Articolo 100.40.60 - La disciplina degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (RUE).**

---

1. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono da osservarsi le norme disposte a tutela e ricostituzione della qualità del paesaggio su tutto il territorio rurale.
2. Sono inoltre escluse le seguenti destinazioni d'uso per funzioni agricole che implicano elevati impatti sul paesaggio e sull'ambiente:
  - D/10a - allevamenti aziendali ed interaziendali non per esclusivo autoconsumo;
  - D/10b - allevamenti intensivi;
  - D/10e - impianti interaziendali di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
  - D/10g - strutture a servizio della meccanizzazione agricola,per le quali non sono ammesse la realizzazione di nuove strutture.
3. Per l'uso del suolo non sono ammesse ulteriori attribuzioni delle seguenti destinazioni:
  - G/8 - depositi a cielo aperto;
  - G/11 - discariche di rifiuti;
  - G/21 - laghi di depurazione.
4. Non è inoltre ammessa la creazione di centri aziendali di nuovo impianto.

#### **Articolo 100.40.70 - La disciplina degli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (RUE).**

---

1. Negli ambiti ad alta vocazione agricola è ammesso lo sviluppo delle potenzialità produttive senza particolari misure cautelative, non sono previste limitazioni all'insediamento di alcun tipo di attività agricola. Sono pertanto ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola:
  - A/6 - abitazione di tipo rurale;
  - D/10a - allevamento zootecnico aziendale o interaziendale;
  - D/10b - allevamento intensivo;
  - D/10c - serra intensiva;
  - D/10d - locale di servizio rustico aziendale ed interaziendale;
  - D/10e - impianto aziendale o interaziendale di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
  - D/10f - spaccio o punto vendita per produzioni aziendali;
  - D/10g - strutture a servizio della meccanizzazione agricola;
  - D/10h - strutture per attività agrituristiche.

**Articolo 100.40.80 - La disciplina degli ambiti agricoli periurbani (RUE)**

1. Negli ambiti agricoli periurbani sono confermati gli usi agricoli compatibili con la prossimità al territorio urbanizzato o urbanizzabile, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di prevenire processi di abbandono del territorio agricolo periurbano.
2. Le trasformazioni fisiche e funzionali devono informarsi a criteri di tutela e valorizzazione dell'integrità del paesaggio agrario, confermando e disponendo nette delimitazioni visive fra ambiente urbano e territorio rurale allo scopo di tutelare le reciproche identità e di conservare visuali paesaggistiche.
3. La potenzialità agricola deve essere sviluppata con le necessarie precauzioni di tutela, anche a fini di mitigazione ambientale. Delle destinazioni d'uso a funzione agricola sono pertanto ammesse negli ambiti agricoli periurbani esclusivamente le seguenti, con esclusione della creazione di centri aziendali di nuovo impianto:
  - a A/6 - abitazioni;
  - b D/10d - locali di servizio rustico aziendali ed interaziendali;
  - c D/10c - serre intensive;
  - d D/10f - spacci e punti vendita per produzioni aziendali;
  - e D/10h - strutture per attività agrituristiche.

Per le altre destinazioni d'uso non sono ammesse né la realizzazione di nuove strutture né l'ampliamento di quelle esistenti.

4. Non è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse.

**SEZIONE. 100.40-AGR - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI RELATIVE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA.****Articolo 100.40.90 - I centri aziendali (RUE)**

1. Il centro aziendale è l'aggregato edilizio che comprende sia la parte residenziale che la quota maggioritaria delle costruzioni e degli impianti connessi alla conduzione di una azienda agricola organizzata.
2. Ogni azienda agricola organizzata è di norma dotata di un solo centro aziendale. Il centro aziendale è vincolato all'esistenza dell'azienda, e la sua qualificazione come tale è condizionata al suo effettivo e attuale utilizzo per la conduzione dell'unità poderale di appartenenza.
3. Le costruzioni costitutive dei centri aziendali sono appositamente identificate dalla *Cartografia coordinata*. Per l'appartenenza dei singoli fabbricati evidenziati in cartografia ai diversi centri aziendali, si fa riferimento alla data del 20 febbraio 2014, data di adozione del RUE.
4. L'impianto di nuovi centri aziendali è disciplinato dal POC con valore di PUA, sulla base di appositi specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, nell'osservanza dei seguenti requisiti minimi:
  - a la superficie agraria utile di proprietà non deve essere inferiore a cinque ettari; nel caso di colture altamente specializzate l'estensione è determinata dal programma di riconversione o ammodernamento;
  - b la consistenza del nuovo centro aziendale deve comprendere quantomeno, in fabbricati distinti, una abitazione agricola A/6 e locali di servizio rustico aziendali D/10d, questi ultimi di superficie utile non inferiore a mq 300; una diversa composizione del centro aziendale, nel caso di colture o attività particolari, può essere ammessa se adeguatamente motivata dal programma di riconversione o ammodernamento;
  - c l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'abitazione non deve precedere l'ultimazione dei lavori di costruzione dei locali di servizio rustico aziendali D/10d;
  - d l'impianto distributivo del nuovo centro aziendale deve conformarsi quanto più possibile alle condizioni poste dal comma seguente.
5. Nuove costruzioni integrative di un centro aziendale esistente sono ammesse alle seguenti condizioni:
  - a la costruzione deve essere giustificata dalle esigenze della conduzione aziendale, dimostrate mediante apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, di accompagnamento dell'atto abilitativo, redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 20.10.190 e conforme alle linee di programmazione regionale stabilite dal *Piano regionale di sviluppo rurale*;
  - b non devono sussistere i casi di esclusione di cui all'articolo A-21, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che in estratto è compreso nell'Appendice;
  - c devono essere collocate alle distanze minime di cui al precedente articolo 100.40.30, incrementabili di 10 metri, e interamente comprese all'interno di una fascia laterale

parallela al sedime dei fabbricati che compongono il centro aziendale, di larghezza non superiore a:

- 35 metri per la costruzione di nuove abitazioni rurali;
  - 35 metri per la costruzione di nuovi servizi rustici;
  - 50 metri per la costruzione di nuovi allevamenti aziendali;
  - 150 metri per l'ampliamento di allevamenti intensivi;
  - 150 metri per la costruzione di impianti per la produzione di energia da biomasse;
  - 50 metri per la costruzione di strutture, aziendali o interaziendali, di trasformazione dei prodotti agricoli
- d le distanze massime e minime suddette devono essere osservate anche nel caso di costruzioni su parti di terreno risultanti dalla demolizione di fabbricati preesistenti;
- e nel caso in cui il centro aziendale sia adiacente o prossimo a una strada, le nuove costruzioni devono essere collocate sul medesimo lato della strada in cui sorge il centro aziendale.
6. La realizzazione di costruzioni integrative di un centro aziendale che eccedano le suddette condizioni è subordinata alla formazione di piano urbanistico attuativo supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, esteso all'intera azienda.
7. Non è soggetta alle suddette condizioni la realizzazione di:
- a impianti tecnici di irrigazione e regimazione idrica;
  - b impianti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua;
  - c lagoni di accumulo liquami e impianti di depurazione reflui zootecnici;
  - d silos orizzontali;
  - e recinti all'aperto per animali;
  - f concimaie.

Devono tuttavia essere osservate le altre norme, in particolare quelle concernenti la mitigazione paesaggistica.

8. Qualora l'azienda agricola organizzata comprenda più centri aziendali la possibilità di incremento di cui al precedente comma 5 è attuabile limitatamente ad uno solo di questi.

#### **Articolo 100.40.100 - La costruzione di abitazioni agricole e fabbricati agricoli di servizio (RUE)**

1. Quando non ricorrano i casi di esclusione disposti dall'articolo A-21, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*, nei centri aziendali di aziende agricole aventi estensione non inferiore a cinque ettari è consentita, alle condizioni di seguito specificate, la realizzazione di:
- a abitazioni agricole A/6 per le esigenze degli imprenditori agricoli professionali, di operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time, di salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato, a condizione che il fabbisogno sia dimostrato da un'apposita relazione agronomica; per le esigenze di familiari dei titolari dell'azienda agricola è consentita la realizzazione di un'abitazione aggiuntiva rispetto ai limiti suddetti;
  - b fabbricati di servizio D/10d.
2. Il fabbisogno di abitazioni e fabbricati di servizio deve essere soddisfatto nel centro aziendale secondo il seguente ordine di priorità:
- a mediante il recupero delle costruzioni esistenti con vincolo conservativo;
  - b con il recupero o sostituzione di altre costruzioni esistenti;
  - c mediante l'ampliamento di costruzioni di analoga destinazione, compatibilmente con la disciplina di tutela.
3. Preventivamente alla realizzazione di nuove costruzioni devono essere attuati:
- a il recupero del patrimonio edilizio del nucleo rurale originario soggetto a vincolo conservativo, quantomeno in termini di consolidamento statico, completezza ed efficienza delle chiusure esterne, al fine di assicurarne la conservazione;
  - b la demolizione delle costruzioni prive di utilizzo e non soggette a vincolo conservativo.

Qualora esigenze operative lo richiedano le suddette attuazioni possono essere posposte previa presentazione di adeguata garanzia fidejussoria, e a condizione che siano ultimate non oltre la data di fine lavori delle nuove costruzioni.

4. Non sono ammesse nuove costruzioni o riedificazioni nelle aziende in cui siano state abusivamente demolite o siano state lasciate perire costruzioni soggette a vincolo conservativo.

5. Nelle aziende di estensione compresa fra due e cinque ettari la realizzazione di nuovi edifici per abitazioni agricole o fabbricati agricoli di servizio è consentita esclusivamente per aziende di alta specializzazione, quali di tipo floro-vivaistico od orticolo, previa formazione di piano urbanistico attuativo supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.
6. Le abitazioni agricole di nuova costruzione dovranno essere realizzate in un unico corpo edilizio comprendente anche eventuali cantine, autorimesse, centrali termiche, lavanderie ed altri analoghi servizi.
7. L'accesso alle nuove costruzioni non deve essere indipendente, ma avvenire attraverso il centro aziendale. Non è consentita l'apertura di passi carrai a servizio delle nuove costruzioni aggiuntivi a quelli esistenti.

---

**Articolo 100.40.110 - La disciplina delle costruzioni soggette a vincolo conservativo nei centri aziendali (RUE)**

---

1. Le costruzioni soggette a vincolo conservativo nei centri aziendali e classificate dalla *Cartografia coordinata* come parte di centri aziendali possono essere stralciate da tale appartenenza quando siano in posizione totalmente esterna alle fasce laterali degli edifici esistenti definite al comma 5 del precedente articolo 100.40.90. In tale caso continua comunque ad applicarsi il disposto del comma 3 del precedente articolo 100.40.100.
2. Negli altri casi, oltre alle normali destinazioni d'uso ammesse nel centro centro aziendale, è consentita la realizzazione di abitazioni nei limiti stabiliti dal precedente articolo 100.40.100, comma 1, lett. a).

---

**Articolo 100.40.120 - La disciplina delle strutture per agriturismo (RUE)**

---

1. Sono utilizzabili per attività agrituristiche le strutture, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della legge regionale 31 marzo 2009, n. 4 (Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole) e cioè alla data del 15 aprile 2009, ivi compresi quelli risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia o sostituzione, con l'eccezione di quelli destinati a allevamenti zootecnici industriali, hangar per la custodia dei foraggi, serre fisse e simili.
2. Gli interventi di nuova costruzione all'interno dei centri aziendali, se ammesse dal presente strumento urbanistico comunale, sono destinati esclusivamente a servizi accessori dell'attività agriturbistica. Per servizi accessori, ai sensi del disposto della deliberazione della giunta regionale n. 987 dell'11 luglio 2011, si intendono locali di servizio (bagni non funzionali all'attività principale di ospitalità, spogliatoi, ripostigli, disimpegni e altri locali senza permanenza fissa di persone) o spazi tecnici per attrezzature ed impiantistica (locali caldaia, condizionamento, trattamento acque ed altre attrezzature ed impiantistiche). La nuova edificazione non può essere destinata a locali per lo svolgimento delle attività principali dell'agriturismo che si svolgono in ambienti quali camere/miniappartamenti, reception, cucine e sale ristorazione o pluriuso, etc. I servizi accessori, quando possibile e se funzionali all'attività agriturbistica, devono essere inseriti nella corte agricola.
3. Secondo il disposto della deliberazione della giunta regionale n. 987 dell'11 luglio 2011 n. 987 non è ammesso il rimessaggio di camper od altri veicoli su terreni agricoli di pertinenza dell'impresa agriturbistica fatta salva autorizzazione del comune sulla base delle normative di settore.
4. Gli interventi edilizi, sia di nuova realizzazione che di recupero di immobili finalizzati all'attività agriturbistica, dovranno essere subordinati alla contestuale realizzazione delle dotazioni infrastrutturali atte a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi attinenti in particolare l'accessibilità alle strutture agrituristiche, il loro collegamento alle principali reti tecnologiche, l'approvvigionamento idrico ed un adeguato livello fognario depurativo.
5. Tutti i fabbricati utilizzati per lo svolgimento dell'attività agriturbistica esterni all'abitazione dell'imprenditore in quanto funzionali allo svolgimento dell'attività di impresa agricola devono essere censiti al catasto fabbricati come D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).
6. Sono altresì censibili nella categoria D/10 le unità immobiliari funzionalmente autonome, esclusivamente destinate all'attività agriturbistica con esclusione delle unità immobiliari destinate ad un uso promiscuo abitative/agrituristiche per le quali si applicano le specifiche disposizioni dell'Agenzia del territorio.

---

**Articolo 100.40.130 - La costruzione e l'ampliamento di allevamenti di tipo aziendale (RUE)**

---

1. Allevamenti D/10a - allevamento zootecnico aziendale o interaziendale di tipo aziendale - come definiti in Appendice, sono ammessi nell'ambito del centro aziendale di aziende di estensione non inferiore a tre ettari alle seguenti condizioni:
  - a in via prioritaria mediante il recupero di edifici esistenti, o mediante il loro ampliamento;
  - b in via subordinata e nel solo caso in cui non preesistano edifici idonei da recuperare e/o ampliare, mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi, previa demolizione delle costruzioni non soggette a vincolo conservativo, non recuperabili.
2. Allevamenti di tipo aziendale per zootecnia minore sono ammessi nell'ambito di aziende di estensione non inferiore a un ettaro, all'interno degli edifici esistenti.



3. I bacini di stoccaggio di liquami in terra a cielo aperto (*lagoni*) sono vietati dalla legge regionale 6 marzo 2007, n. 4 e dal regolamento regionale 28 ottobre 2011, n.1.

#### **Articolo 100.40.140 - La costruzione e l'ampliamento di allevamenti di tipo intensivo (RUE)**

1. La costruzione di nuovi allevamenti intensivi (destinazione edilizia D/10b) è subordinata alla formazione di piano particolareggiato, supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, nell'osservanza dei limiti e delle prescrizioni di seguito indicati:
  - a superficie territoriale minima di intervento: mq 8.000;
  - b indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 0,30;
  - c superficie utile minima edificabile: mq 700,ferma restando la possibilità della formazione di piani particolareggiati modificativi del RUE.
2. L'ampliamento di allevamenti intensivi esistenti è consentito tramite intervento diretto, come da disciplina generale definita dal precedente articolo 100.40.90, nell'osservanza dei limiti disposti al precedente comma.
3. E' ammessa aggiuntivamente la realizzazione di locali di servizio ad uso amministrativo e di custodia, da realizzarsi entro una distanza massima di 75 metri dai fabbricati adibiti alla stabulazione secondo le modalità e i criteri indicati dagli articoli 100.40.30 e 100.40.90
4. Le distanze minime di cui al precedente articolo 100.40.30 devono essere osservate per ogni parte e componente dell'allevamento.

#### **Articolo 100.40.150 - Gli impianti a servizio della meccanizzazione agricola (RUE)**

1. La realizzazione di nuove costruzioni destinate a strutture a servizio della meccanizzazione agricola, in funzione di lavorazioni meccanico-agrarie in conto terzi è subordinata alla formazione di apposito piano urbanistico attuativo, supportato da adeguata documentazione della consistenza aziendale risultante dalle fonti ufficiali o dal libretto UMA (Utenti motori agricoli), nonché all'osservanza dei seguenti limiti:
  - a la superficie fondiaria d'intervento non deve essere inferiore a mq 5.000;
  - b la superficie utile non deve eccedere il rapporto di mq 40 per macchina operatrice, e comunque non superare complessivamente l'estensione di mq 2.000;
  - c indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 0,30.
2. L'ampliamento dei fabbricati esistenti alla data adozione del RUE è consentito anche mediante intervento diretto, nei limiti di un incremento massimo del 20%, dell'indice di mq/mq 0,30 e di una superficie utile complessiva non superiore a mq 2.000.

#### **Articolo 100.40.160 - Le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli (RUE)**

1. Gli impianti necessari alle attività di trasformazione svolta da aziende agricole operanti nel territorio comunale, individualmente o in concorso, sono regolati dalla disciplina generale dei centri aziendali di cui al precedente articolo 100.40.90.
2. Nuove strutture di trasformazione dei prodotti agricoli svolta in maniera associata dai produttori sono ammesse esclusivamente nell'ambito elementare 38.47 individuato fra via Nuova e l'autostrada A22, in conformità ai limiti e alle prescrizioni ivi espressamente disposte dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.

#### **Articolo 100.40.170 - La costruzione di serre (RUE)**

1. Le strutture tipo tunnel od altri impianti analoghi privi di strutture di fondazione, se ed in quanto destinati al semplice riparo o all'intensificazione di colture agrarie praticate direttamente e continuamente sulla superficie agraria coperta da tali strutture, non sono soggette al rilascio di atti abilitativi.
2. Le serre intensive sono quelle poste su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo, qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.
3. La costruzione di serre intensive deve osservare i seguenti limiti:
  - a superficie fondiaria d'intervento non inferiore a mq 3.000 e non superiore a mq 20.000;
  - b indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 0,85;
  - c è ammessa la realizzazione di servizi igienici prescritti dalle norme sanitarie e di un locale a uso ufficio, accessibile unicamente dall'interno della serra.
4. Quando la superficie coperta superi mq 1.000 la costruzione di serre intensive è subordinata alla formazione di piano particolareggiato supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

## **SEZIONE 100.40-FER - DISCIPLINA DELLE PRODUZIONI ENERGETICHE DA FONTI RINNOVABILI**

### **Articolo 100.40.180 - La produzione di energia da impianti fotovoltaici (RUE)**

1. Negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili entro i seguenti limiti di potenza:
  - a impianti fotovoltaici fino a 200 kW non collocati sul coperto degli edifici, per ciascuno dei centri aziendali identificati dalla *Cartografia coordinata*;
  - b impianti fotovoltaici senza limite di potenza se collocati sul coperto degli edifici.
2. In applicazione e ad integrazione dell'articolo 89, commi 2 e 3 del PTCP, la *Cartografia coordinata* individua le zone non idonee all'installazione di nuovi impianti fotovoltaici. In tali zone l'installazione di nuovi impianti è consentita quando siano soddisfatti tutti i seguenti requisiti:
  - esclusivamente finalizzati alla produzione per autoconsumo;
  - sulle coperture di fabbricati;
  - a terra, quando non sussista la possibilità di collocazione su coperture, e comunque nel limite di potenza nominale complessiva non superiore a 20 Kw per ciascuno dei centri aziendali identificati dalla *Cartografia coordinata*.
3. Nel territorio rurale l'installazione di impianti fotovoltaici deve inoltre osservare le seguenti limitazioni e condizioni:
  - a il suolo non deve risultarne impermeabilizzato (art. 89, punto 2.4 del PTCP);
  - b nell'installazione di impianti a terra devono essere disposte opere di mitigazione, necessarie ad attutire l'interferenza visiva, quali sistemi arboreo/arbustivi, con alberature composte da essenze autoctone, piantate in almeno doppio filare a quinconce e distanza dei filari dal campo non superiore a ml 15, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse storico, artistico e documentario;
  - c devono essere mantenuti la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli (art. 89, punto 2.4 del PTCP);
  - d eventuali piccoli fabbricati o manufatti al solo servizio dell'impianto dovranno essere in sintonia con la tipologia edilizia rurale;
  - e dovrà essere prevista un'adeguata recinzione a protezione delle intrusioni o altri sistemi che garantiscano la sicurezza delle persone;
  - f l'installazione di impianti fotovoltaici a terra di potenza nominale massima superiore a 20 Kw è consentita esclusivamente alle aziende agricole organizzate, previo impegno unilaterale alla rimozione, bonifica e ripristino del sito agricolo.
4. Nelle parti di territorio in cui la *Disciplina degli ambiti elementari* ammette specificamente la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono ammessi tutti i tipi di impianto anche se non parte di aziende agricole organizzate, nel rispetto dei punti a), b), c), d), e) del precedente comma 3.
5. Gli impianti di potenza superiore ai limiti indicati dal presente articolo sono localizzati esclusivamente su conforme determinazione del POC o mediante piano urbanistico attuativo in variante allo stesso POC, sulla base di un apposito studio di fattibilità corredato delle valutazioni preventive prescritte dall'ordinamento nazionale e regionale in materia di tutela dell'ambiente.

### **Articolo 100.40.190 - La produzione di energia da biomasse (RUE)**

1. L'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano, nonché l'installazione di impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse è ammessa esclusivamente nel territorio rurale, con le limitazioni disposte dalla deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*.
2. In particolare, secondo la suddetta deliberazione, è considerato non idoneo all'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano il territorio individuato quale "*Comprensorio di produzione del formaggio Parmigiano-Reggiano*", produzione a Denominazione di Origine Protetta (DOP), qualora gli impianti utilizzino silomais o altre essenze vegetali insilate, fatto salvo il caso in cui l'utilizzazione agronomica del residuo del processo di fermentazione (digestato), tal quale o trattato, avvenga in terreni ubicati all'esterno del medesimo comprensorio.
3. Compatibilmente con le limitazioni di cui ai precedenti commi, la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse di potenza termica non superiore a 1 MW è ammessa nell'ambito delle aziende agricole dotate di centro aziendale, in conformità alla disciplina disposta dal precedente articolo 100.40.90. La localizzazione di tali impianti non è consentita:

- a nelle aree di pertinenza delle costruzioni tutelate con vincolo conservativo e comunque a una distanza da queste inferiore a ml 100;
  - b in aie e in spazi comuni di complessi rurali (art. 89, punto 2.4 del PTCP);
  - c ove da una relazione preliminare sul movimento autoveicolare, da valutarsi da parte dell'ente proprietario della strada, non risulti dimostrata l'idoneità della rete viaria esistente a sopportare l'incremento di traffico indotto dall'impianto.
4. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse di potenza termica superiore a 1 MW è disciplinata dal POC.
  5. Per una corretta integrazione dei sistemi di produzione energetica da biomassa nel contesto in cui si situano, si considera requisito indispensabile l'ubicazione della centrale all'interno di un ambito territoriale che possa offrire la materia prima richiesta, compatibilmente con la capacità rigenerativa della stessa. In particolare gli impianti devono essere alimentati da biomasse stabilmente approvvigionate, per almeno il 70% (settanta per cento) del fabbisogno, entro un raggio di 70 chilometri dall'impianto (art. 89, punto 2.4 del PTCP).
  6. La realizzazione degli impianti deve comprendere sistemazioni di mitigazione del loro impatto sul paesaggio, secondo i criteri e le modalità disposti alla Sezione 60.10-PAA delle presenti norme, dedicata alla tutela del paesaggio.

#### **Articolo 100.40.200 - La produzione di energia da impianti geotermici (RUE)**

1. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti geotermiche, nel limite di potenza di 100 Kw, è ammessa su tutto il territorio rurale, in conformità ai requisiti stabiliti dall'articolo 110.20.20.
2. La realizzazione di impianti di potenza superiore a 100 Kw è subordinata a una conforme specifica localizzazione nel POC o nel RUE.

### **SEZIONE 100.40-NAG - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI PER FUNZIONI NON AGRICOLE**

#### **Articolo 100.40.210 - Il patrimonio edilizio estraneo all'attività agricola (RUE)**

1. Gli edifici che nella *Cartografia coordinata* non sono individuati come appartenenti a centri aziendali né compresi in un ambito elementare, sono soggetti alla *disciplina confermativa* di cui al precedente articolo 20.10.140, e possono essere recuperati secondo quanto disposto ai commi seguenti.
2. A norma dell'articolo A-21, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, l'attuazione degli interventi di recupero di cui ai successivi commi del presente articolo comporta per le unità poderali agricole cui alla data del 4 febbraio 1980 erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - d L'attuazione degli interventi di recupero di cui ai successivi commi del presente articolo comporta per le unità poderali agricole cui alla data del 4 febbraio 1980 erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, le limitazioni a nuove edificazioni disposte dall'articolo A-21, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*. nel caso di recupero o stralcio di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - e nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per dieci anni dall'avvenuto recupero da fini non agricoli, la cui data sia deducibile da documenti probatori (progetti edilizi assentiti, frazionamenti catastali e simili); la prova dell'epoca del recupero a fini non agricoli è a carico del richiedente la realizzazione del nuovo manufatto; qualora la prova non sia raggiungibile, il divieto di edificazione decorre dal momento della richiesta del nuovo titolo; successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
3. Per disposizione del comma 4 del medesimo articolo i limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole disposti dal precedente comma sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
4. Agli edifici oggetto di recupero si applica la disciplina di cui ai commi successivi, eventualmente integrata da prescrizioni specifiche dettate dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
5. Negli edifici abitativi e in quelli comprendenti abitazione e vani di servizio agricolo non soggetti a vincolo conservativo sono ammesse esclusivamente unità immobiliari appartenenti alle seguenti categorie:
  - a A/0 - abitazioni di ogni tipo;

- b A/10 - uffici e studi privati;
- c C/6 - autorimesse di pertinenza,

al caso integrate dalla conferma di destinazioni legittimamente preesistenti.

6. Negli edifici non soggetti a vincolo conservativo, privi di funzione abitativa e non altrimenti disciplinati sono consentiti interventi di recupero per spazi di servizio alla residenza, al caso con l'eventuale conferma di destinazioni legittimamente preesistenti.
7. Secondo il disposto dell'articolo 75, comma 4 del PTCP la compatibilità degli interventi di recupero con il contesto ambientale di cui alla lett. b) del comma 2 dell'art. A-21 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 deve essere intesa come capacità dell'intervento di conservare, ed eventualmente ripristinare, condizioni di equilibrio tra usi previsti, involucro edilizio e contesto, sia in termini paesaggistici che in quelli di pressione antropica (smaltimento reflui e rifiuti, compatibilità con la rete delle attrezzature e delle dotazioni territoriali).
8. Per gli edifici soggetti a vincolo conservativo e non compresi in centri aziendali non sono poste limitazioni particolari alle destinazioni d'uso assegnabili a norma della precedente Sezione 10.30-TFU, in subordine alla compatibilità con le specifiche modalità di intervento prescritte dal vincolo.
9. Tutti gli interventi di recupero devono conformarsi ai seguenti requisiti, nel rispetto delle modalità prescritte dal vincolo di tutela, quando ricorra il caso:
  - a i titolari dell'atto abilitativo devono dare formale accettazione dei principi della convivenza della funzione residenziale con il contesto rurale esposti dall'allegato *Diritti degli agricoltori, doveri dei cittadini in campagna* posto in appendice, impegnandosi a esigere tale accettazione dai successivi aventi causa;
  - b non è comunque consentito il recupero dei fabbricati destinati alla stabulazione in allevamenti, silos, tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi; se non soggetti a vincolo conservativo tali costruzioni devono essere demolite nell'ambito dell'intervento di recupero;
  - c gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
  - d il rapporto fra il volume di ciascun fabbricato oggetto di recupero e il numero di unità immobiliari destinate ad abitazione non dovrà essere inferiore a 600 metri cubi per abitazione, con arrotondamento all'intero più vicino; negli interventi che riguardino più unità tipologiche le modalità di calcolo della capacità insediativa si applicano complessivamente, escludendo dal computo le costruzioni indicate alla lett. b) del presente comma;
  - e per le unità immobiliari con destinazione non abitativa, che non siano pertinenza di abitazioni, il rapporto fra la superficie utile e il volume originario occupato non dovrà superare 0,25 mq/mc;
  - f nell'osservanza di tali limiti è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti già dotati di finestre, con modesto innalzamento della quota di gronda, negli edifici non soggetti a vincolo conservativo.

10. E' ammessa la realizzazione di autorimesse di pertinenza delle abitazioni, alle seguenti condizioni:

- a non esistano fabbricati di servizio idonei a tale uso;
- b il loro numero non sia superiore alla dotazione minima obbligatoria;
- c la superficie di ciascuna autorimessa non ecceda mq 25;
- d la copertura sia a falde con pendenza del 33%;
- e l'altezza media non sia superiore a ml 2,50, con altezza in gronda non superiore a ml 2,30;

Le autorimesse devono essere collocate in ampliamenti dei fabbricati esistenti, quando ammessi dalla disciplina di tutela; nel caso debbano consistere in un corpo separato devono essere riunite in un unico fabbricato.

11. Negli interventi di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o ampliamento di edifici è fatto obbligo di individuare uno spazio al piano terra da adibirsi esclusivamente a ricovero attrezzi, per una superficie non inferiore a 4,00 e non superiore a 18,00 metri quadrati.
12. Nel caso di interventi compresi in nuclei rurali originari, la superficie di pertinenza assegnata agli edifici oggetto di recupero non deve eccedere i limiti delle originarie particelle ad essi graffate o che comunque li comprendono, al caso estesi fino alla distanza di ml 20 dagli edifici originari. Parti di tale superficie possono essere frazionate e attribuite a singole unità immobiliari quali pertinenze di uso esclusivo unicamente nelle porzioni adiacenti ai fronti dell'edificio non prospicienti all'aia originaria o, quando questa manchi, non prospicienti alla strada. L'aia stessa e le superfici cortilive adiacenti devono rimanere di uso e proprietà comuni, nell'originaria consistenza indivisa.

13. Nel caso di insediamento di pubblici esercizi è consentito l'utilizzo di una maggior superficie rispetto a quella individuata al precedente comma 12, nella misura strettamente necessaria a realizzare la dotazione obbligatoria di parcheggi, da pavimentarsi esclusivamente con ghiaia. In tale caso il soggetto attuatore dovrà impegnarsi, all'atto del rilascio del provvedimento abilitativo, alla rimessa in pristino dell'area agricola, al termine del suo utilizzo, alle condizioni e con le garanzie indicate nell'atto stesso.
14. Nel trattamento della superficie di pertinenza non possono essere utilizzati asfaltature o autobloccanti, così come finiture che impermeabilizzino il suolo.
15. Nel caso di aree attrezzate a servizio della popolazione nomade si rimanda alla normativa in materia, in particolare alla Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n.3356 del 1995 e alla Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47 del 1988 allegate alle presenti norme.

#### **Articolo 100.40.220 - Disciplina delle funzioni non agricole in territorio rurale (RUE)**

1. Agli edifici e impianti specialistici di tipo industriale, commerciale e artigianale di maggiore rilevanza esistenti in territorio rurale si applicano le prescrizioni specifiche dettate dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
2. Negli ampliamenti e ristrutturazioni di tali edifici devono essere comunque osservate le seguenti prescrizioni:
  - a deve essere realizzata, per fini di mitigazione ambientale, lungo i lati che confinano con la zona agricola, una cortina arborea di specie autoctone ad alto fusto, costituita da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive;
  - b deve essere prodotta apposita caratterizzazione del sottosuolo; in caso di contaminazione l'intervento è subordinato alla bonifica o messa in sicurezza del sito;
  - c nel caso che sistemi infrastrutturali siano insufficienti per la funzionalità e sostenibilità dell'insediamento, la trasformazione è subordinata all'adeguamento dei suddetti sistemi, con modalità e garanzie regolate da apposita convenzione o atto d'impegno unilaterale.
2. La realizzazione di attrezzature e impianti per attività sportive e ricreative è disciplinata singolarmente negli specifici casi attraverso la formazione di piano urbanistico attuativo, condizionato all'esito positivo delle valutazioni di sostenibilità ambientale, territoriale e paesaggistica da effettuarsi preliminarmente all'autorizzazione alla formazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.

#### **Articolo 100.40.230 - Rimozione e bonifica degli allevamenti zootecnici dismessi. (RUE)**

1. Allo scopo di restituire qualità al paesaggio agrario e bonificare i suoli interessati, gli allevamenti zootecnici individuati nella *Cartografia coordinata* quali *Edifici incongrui* non specificamente disciplinati dal PSC, oppure che siano stati dismessi nella loro parte prevalente da almeno due anni a decorrere dal 20 febbraio 2014 (data di adozione del PSC), non facciano parte di centri aziendali e non siano assoggettati a vincolo conservativo, devono essere demoliti in quote non inferiori a quelle risultanti per interpolazione lineare dal seguente prospetto:

| superficie coperta complessiva | quota soggetta a demolizione |
|--------------------------------|------------------------------|
| inferiore a mq 300             | 100%                         |
| mq 300                         | 60%                          |
| mq 1.000                       | 80%                          |
| mq 2.000                       | 85%                          |
| mq 3.500                       | 87%                          |
| mq 5.000                       | 89%                          |

Come superficie coperta complessiva è intesa la somma delle superfici coperte di tutte le costruzioni costitutive dell'impianto, escluse tettoie, silos, manufatti impropri o precari, costruzioni soggette a vincolo conservativo, nonché qualsiasi costruzione non rappresentata dalle mappe catastali alla data di adozione del RUE. La parte di superficie coperta complessiva che ecceda mq 5.000 deve essere integralmente demolita.

2. Nei casi in cui le costruzioni in abbandono siano aggregate a un nucleo rurale originario, è ammessa la ristrutturazione edilizia della parte residua nella forma della demolizione con ricostruzione, e in conformità ai limiti e alle condizioni di seguito specificate.

3. La fattibilità della ristrutturazione deve essere preliminarmente verificata in relazione alla coerenza con il contesto e alla compatibilità ambientale, con riferimento anche a quanto disposto dall'articolo 55 comma 7 del PTCP. A tale scopo devono essere individuate caso per caso le soluzioni ottimali, comunque tendenti al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e alla minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni, tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche, della visibilità del sito, delle condizioni di permeabilità e vulnerabilità del suolo, della possibilità di allacciamento alle reti tecnologiche. Nei casi in cui l'esito di tali valutazioni lo richieda o i fabbricati dismessi non appartengano o siano contigui a un nucleo rurale originario, si applicano le norme relative alla rilocalizzazione di edifici incongrui di cui al successivo articolo 100.40.240.
4. Il fabbricato risultante dalla ristrutturazione deve essere conforme ai seguenti requisiti:
  - a non deve comprendere più di due piani fuori terra, con un'altezza massima di ml 8,00;
  - b l'area di pertinenza assegnata non deve eccedere mq 1.000;
  - c deve essere ubicato in prossimità di eventuali fabbricati superstiti dell'originario nucleo, in conformità ai criteri distributivi disposti dagli articoli 60.10.80 e 60.10.90;
  - d sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
    - A/0 - abitazione di ogni categoria;
    - A/10 - uffici e studi privati;
    - C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
    - C/3 - laboratori per arti e mestieri;
    - C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
    - C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
    - D/2 - alberghi e pensioni;
    - D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
  - e il numero di abitazioni non deve eccedere il rapporto di una ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
  - f le caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive devono essere conformi ai criteri disposti dalla Sezione 60.10-PAA.
5. L'area già occupata dagli impianti zootecnici demoliti deve essere preventivamente bonificata, con eliminazione di ogni impianto, deposito o stoccaggio liquami e altre deiezioni animali. Sulla superficie non assegnata alle nuove costruzione deve essere ripristinato l'uso agricolo, se necessario anche mediante congrui riporti di terreno vegetale.

#### **Articolo 100.40.240 - La delocalizzazione degli edifici incongrui (RUE)**

1. Nel caso in cui sia cessata in via definitiva l'utilizzazione di edifici e impianti specialistici di tipo industriale, commerciale e artigianale in territorio rurale, devono essere ricercate e poste in atto le misure appropriate ad attuare la demolizione delle costruzioni e la bonifica e il ripristino ambientale del sito. I casi di maggiore rilevanza sono individuati dal PSC e regolati più dettagliatamente dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
2. A tal fine, in base ad un accordo con le proprietà, il POC può riconoscere contropartite in termini di diritti edificatori proporzionati ai costi di demolizione e bonifica, da esercitarsi nel medesimo sito o in immediata prossimità, se in conformità a quanto ammesso dall'articolo A-21, comma 2, lettera c) della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, e solo previa positiva valutazione della sostenibilità e dell'impatto paesaggistico in relazione alla morfologia del terreno, con riferimento anche a quanto disposto dall'articolo 55 comma 7 del PTCP. Negli altri casi i diritti suddetti sono da trasferirsi in ambiti per nuovi insediamenti.
3. Gli edifici dichiarati incompatibili con l'opera pubblica, a norma della legge regionale n. 38 del 1° dicembre 1998, n. 38, o demoliti per la sua esecuzione, sono soggetti alle disposizioni di cui ai successivi articoli 100.40.250 e 100.40.260.

---

**Articolo 100.40.250 - Rilocalizzazione degli edifici da demolire in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ferroviarie e idrauliche (RUE)**

---

1. La ricostruzione di edifici funzionali all'agricoltura nel territorio rurale, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, è consentita, ai sensi della legge regionale 1 dicembre 1998, n. 38, al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà, con la stessa potenzialità edificatoria e le stesse destinazioni d'uso con permesso di costruire gratuito.
2. Qualora la ricostruzione di cui sopra non possa avvenire su area contigua e della medesima proprietà, essa è sempre consentita mediante intervento diretto, in territorio rurale, alle medesime condizioni di cui sopra, purché il nuovo insediamento rurale disponga di un'area non inferiore a 3 ettari e purché non ricada nella casistica prevista dalla legge regionale 18 maggio 1999, n. 9.
3. Qualora il proprietario non disponga di un'area di estensione come sopra indicata, i soli edifici residenziali in ragione della stessa potenzialità edificatoria possono essere ricostruiti nell'ambito delle aree comunali individuate al fine di rilocalizzare gli edifici di che trattasi, o nel territorio rurale, mediante apposita variante al RUE o al POC, su area della medesima proprietà.
4. La ricostruzione di edifici non funzionali all'agricoltura, ubicati nel territorio rurale, che debbano essere demoliti nelle stesse ipotesi di cui sopra, può avvenire nell'ambito delle aree comunali individuate al fine di rilocalizzare gli edifici di che trattasi, o su altra area del territorio comunale, a mezzo di apposita variante al RUE o al POC. Gli edifici potranno essere rilocalizzati trasferendo nel nuovo ambito la potenzialità edificatoria del vecchio immobile.
5. Sia gli edifici da demolire che gli ambiti di rilocalizzazione saranno individuati e collegati graficamente nella *Cartografia coordinata* con apposita simbologia numerica. Gli interventi di che trattasi sono realizzati con permesso di costruire gratuito, a parità di carico urbanistico.
6. Le nuove abitazioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, da ricostruire nel territorio rurale, se originariamente comprese in un unico fabbricato dovranno essere realizzate ugualmente in un unico fabbricato.
7. La ricostruzione degli edifici in zona agricola deve conforme alle disposizioni date alla Sezione 60.10-PAA delle presenti norme.
8. La ricostruzione di edifici ubicati in zona urbana, che debbano essere demoliti nelle stesse ipotesi di cui sopra, può avvenire nell'ambito delle aree comunali individuate al fine di rilocalizzare gli edifici di che trattasi, o su altra area del territorio comunale della medesima proprietà a mezzo di apposita variante al RUE o al POC, se necessaria, alle medesime condizioni di cui ai precedenti commi.
9. Sono sempre fatte salve le disposizioni del PTCP e le norme sovraordinate e di legge.
10. Gli immobili che non hanno funzione abitativa e non possono essere riconvertiti a tale funzione, e che - essendo pertinenze di servizio dei fabbricati abitativi - non sono utilizzabili autonomamente, sono rilocalizzati unitamente e contestualmente al fabbricato principale, calcolando la superficie pertinenziale come servizi all'abitazione.
11. Qualora si tratti di insediamento plurimo è necessario progettare coerentemente l'intervento dal punto di vista dell'inserimento urbanistico/ambientale. In particolare si dovrà predisporre un progetto planivolumetrico d'insieme relativo a tutta l'area di intervento, che proponga soluzioni - coerenti con l'ambiente rurale e in conformità con quanto prescritto dal comma precedente - in merito alla viabilità, le forniture elettriche, i servizi depurativi, la raccolta rifiuti, le aree pavimentate, gli elementi di mitigazione ambientale confinanti con l'area agricola (filari e siepi), ecc. Gli *Edifici soggetti a demolizione per impatto di infrastrutture* indicati nella *Cartografia coordinata* con apposita simbologia, oggetto di rilocalizzazione, devono essere rimossi e demoliti a cura e spese della proprietà e non possono essere in alcun modo utilizzati, se non siano stati ceduti all'ente espropriante.

---

**Articolo 100.40.260 - Disciplina degli edifici dichiarati incompatibili in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ferroviarie e idrauliche (RUE)**

---

1. Gli *Edifici dichiarati incompatibili per impatto di infrastrutture* a seguito della realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche ed infrastrutture connesse, con le modalità previste dalla legge regionale 1 dicembre 1998, n. 38 - identificati dalla *Cartografia coordinata* con apposita simbologia - qualora, mediante convenzione, siano ceduti all'ente espropriante oppure, mediante convenzione con il Comune diventino oggetto di obbligo di demolizione da parte del proprietario, possono essere ricostruiti nell'ambito delle aree comunali individuate al fine di rilocalizzare gli edifici di che trattasi, o su altra area del territorio comunale della medesima proprietà, mediante apposita variante al RUE o al POC. Gli interventi di che trattasi sono assoggettati a permesso di costruire oneroso, salvo i casi di gratuità specificamente disciplinati dall'art. 32 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15.
2. Per quanto compatibili, si applicano le medesime prescrizioni di cui al precedente articolo 100.40.250, commi 3, 4 e 11.
3. Sono sempre fatte salve le disposizioni del PTCP e le norme sovraordinate e di legge.

4. Non potranno in nessun caso essere concesse o autorizzate modifiche alle destinazioni d'uso in atto per gli edifici dichiarati incompatibili per la funzione abitativa a seguito della realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche ed infrastrutture connesse, con le modalità previste dalla legge regionale 1 dicembre 1998, n. 38, qualora non fossero rilocalizzati a norma del presente capo, se le modifiche prevedano destinazioni abitative ovvero che implichino la presenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.
5. Qualora gli edifici siano – al momento della dichiarazione di incompatibilità – utilizzati per una delle funzioni di cui al comma precedente, per gli stessi non è ammessa nuova attività edilizia se non volta al mantenimento delle strutture esistenti, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Sugli edifici dichiarati *oggettivamente incompatibili per la funzione abitativa*, a norma della suddetta legge regionale e appositamente individuati dalla *Cartografia coordinata*, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:
  - C/2 - magazzini e locali di deposito;
  - C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
  - E/9 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E;
  - D/10a - allevamento zootecnico aziendale o interaziendale;
  - D/10b - allevamento intensivo;
  - D/10c - serra intensiva;
  - D/10d - locale di servizio rustico aziendale ed interaziendale;
  - D/10g - strutture a servizio della meccanizzazione agricola.

In ogni caso la permanenza di persone in tali edifici non deve superare la durata di quattro ore giornaliere.



**PARTE QUARTA: LA DISCIPLINA EDILIZIA E DELLE ATTIVITA'****TITOLO 11 - I REQUISITI PRESTAZIONALI, FUNZIONALI, GEOMETRICI E QUALITATIVI DELLE COSTRUZIONI.****CAPO 110.10 - I REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA EDILIZIA.****SEZIONE 110.10-GEN - DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTE LE COSTRUZIONI****Articolo 110.10.10 - Conformità delle opere edilizie ai requisiti prestazionali (RUE)**

1. Tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono conformarsi ai requisiti tecnici stabiliti al presente Capo 110.10.
2. I requisiti tecnici suddetti comprendono anche disposti di normative nazionali e regionali o di altri soggetti istituzionali, con funzione meramente ricognitiva. Quando intervengano modifiche in tali normative, i corrispondenti requisiti sono aggiornati con determinazione dirigenziale. Non devono tuttavia essere assunti senza un'adeguata verifica del loro stato di aggiornamento.
3. Ogni trasformazione edilizia, fisica o funzionale, deve conformare o adeguare gli immobili che ne sono oggetto ai requisiti, nei limiti e secondo le modalità per ciascuna specificati dalle norme relative ai requisiti stessi. Come criterio generale, e salve diverse specifiche prescrizioni, la conformità ai requisiti deve essere assicurata integralmente quando siano attuate trasformazioni dell'uso, nonché trasformazioni edilizie su immobili non soggetti a vincolo conservativo, diverse da ristrutturazione parziale, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, demolizione.
4. Per gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché quelli di valore storico architettonico e le costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale, tutti individuati dalla *Cartografia coordinata* e pertanto soggetti a vincolo conservativo di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione e ricomposizione tipologica, ripristino tipologico, ovvero compresi nel centro storico, l'adeguamento ai requisiti deve essere attuato nella massima misura compatibile col rispetto delle modalità di trasformazione prescritte.
5. Il progettista definisce nella relazione tecnica di accompagnamento del progetto quali requisiti sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, al tipo di intervento e agli eventuali vincoli conservativi.
6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progettista deve definire, fin dalla fase di progettazione, quali requisiti vengono presi in considerazione perché strettamente correlati alle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene.
7. Il rilascio dei titoli abilitativi e dei certificati di conformità edilizia, come il deposito dei titoli asseverati, è subordinato al rispetto dei requisiti.

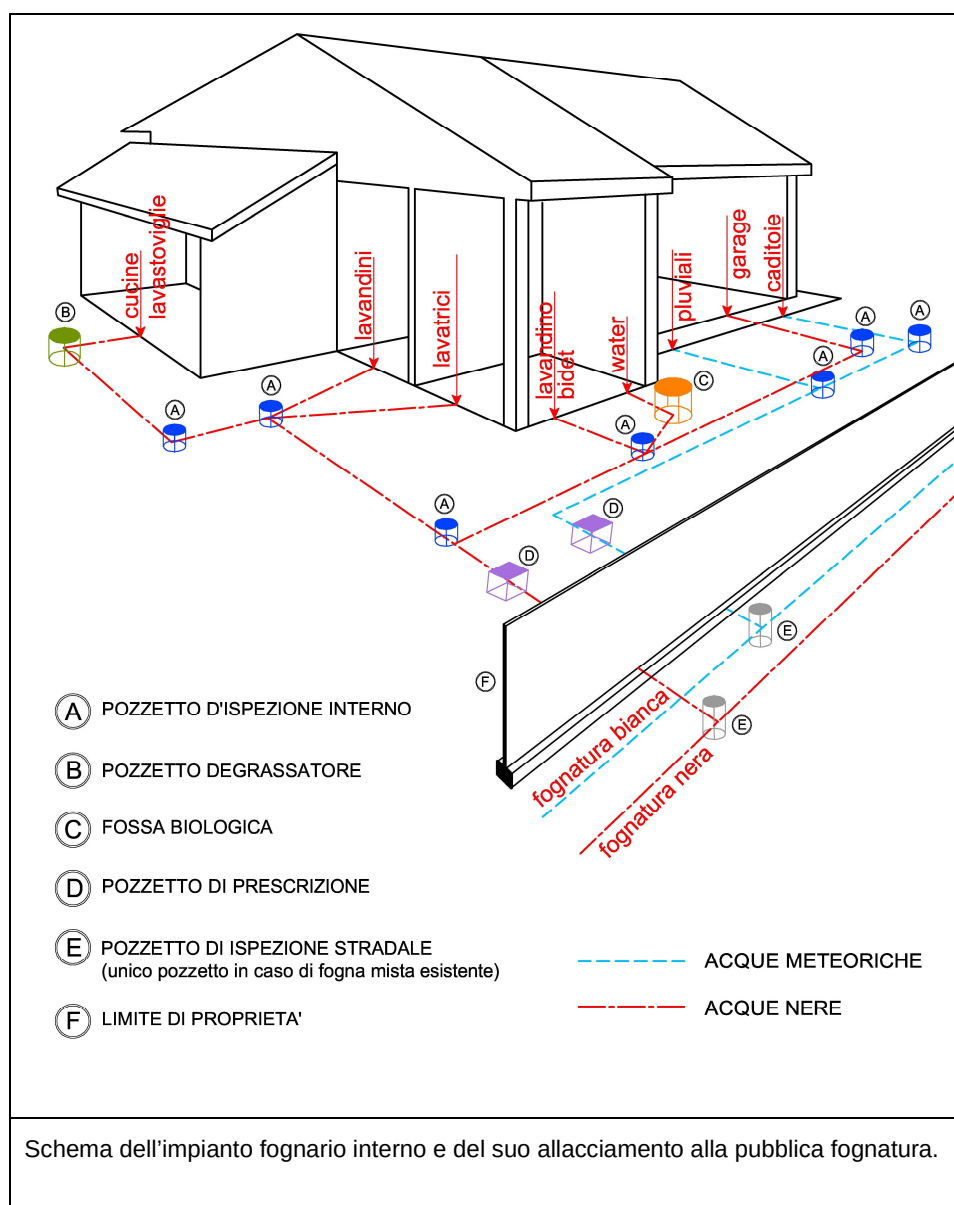
**Articolo 110.10.20 - Campo di applicazione dei requisiti. (RUE)**

1. Le funzioni a cui sono riferiti requisiti corrispondono ai seguenti cinque raggruppamenti:
  - A) funzione abitativa;
  - B) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
  - C) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
  - D) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli;
  - E) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

Il progettista definisce quali requisiti, cogenti e raccomandati, sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso e alla trasformazione da attuarsi.

**Articolo 110.10.30 - Smaltimento delle acque reflue (RUE).**

1. Le acque reflue domestiche, le acque reflue industriali, le acque meteoriche devono essere smaltite in conformità ai seguenti requisiti:
  - a il drenaggio delle acque deve avvenire con sistema duale;
  - b deve essere individuato il sistema idoneo di smaltimento per gli organismi edilizi localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali) affinché le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente;
  - c tutti gli agglomerati di capacità insediativa superiore a 20 abitazioni devono essere provvisti di reti fognarie per le acque reflue urbane;
  - d l'impianto di smaltimento deve rispettare gli obiettivi di qualità dei corpi idrici e i valori limite di emissione previsti dalle normative vigenti;
  - e le reti di scarico dell'organismo edilizio devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire una buona evacuazione, nonché eseguite in conformità allo schema sottostante:



- f le condotte devono essere collocate a distanza dai confini di proprietà non inferiore a ml 1,00, salvo diverso accordo fra i confinanti;
- g è vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali, eccetto i casi indicati dalla normativa vigente;
- h è vietato lo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, eccetto i casi per i quali è prevista la deroga;

- i i materiali, le soluzioni tecniche, le modalità per l'esecuzione degli impianti devono rispettare le prescrizioni progettuali ed esecutive di tipo tecnico e procedurale previste dalla normativa vigente.
2. Devono comunque essere osservate:
- a le disposizioni degli articoli 13B e 13C, comma 2 lett. 2b del PTCP per la tutela della risorsa idrica, nonché le norme e prescrizioni dell'allegato 1.8 alle norme del PTCP, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*, con particolare riferimento a:
    - disciplina degli scarichi;
    - disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia;
    - disposizioni tecniche per la progettazione dei sistemi fognario-depurativi appropriati.
  - b le norme in materia di gestione sostenibile delle risorse idriche espressi nella Delibera della Giunta regionale n. 286/2005 "Direttiva concernente Indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne", riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.
3. Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati, eccetto quelli relativi alle acque reflue domestiche che scaricano nella fognatura pubblica.

#### **Articolo 110.10.40 - Recupero delle acque piovane (RUE)**

---

1. Negli interventi edilizi riguardanti nuovi PUA, gli edifici, fatti salvi impedimenti documentati di natura tecnica, devono essere dotati di un sistema di recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.
2. Il requisito è soddisfatto se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro ed accumulo in vasca chiusa delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per consentirne l'impiego per i seguenti usi compatibili:
- a annaffiatura delle aree verdi;
  - b lavaggio delle aree pavimentate;
  - c lavaggio auto;
  - d usi tecnologici;
  - e eventuale alimentazione degli sciacquoni;
  - f eventuale alimentazione di lavatrici (quando predisposte).
3. La realizzazione contestuale di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio è facoltativa.

#### **Articolo 110.10.50 - L'installazione di impianti tecnologici (RUE)**

---

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, al caso anche mediante finiture mimetiche. E' sempre d'obbligo l'impiego di soluzioni centralizzate e condominiali, in particolare per l'installazione di antenne e parabole.
2. In tutti gli edifici deve essere individuata un'appropriata collocazione delle unità condensanti per il condizionamento dell'aria e similari, evitandone in ogni caso la visibilità dall'esterno, al caso anche destinando a tale scopo un apposito idoneo locale.
3. E' vietata in tutto il territorio comunale l'installazione di antenne paraboliche e di terminali esterni delle unità di condizionamento/climatizzazione sulle facciate di edifici e, limitatamente alle antenne, su balconi o logge che siano visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. L'installazione è ammessa sulle coperture ovvero su facciate interne.
4. Gli apparati di ricezione esterni dovranno essere collocati esclusivamente sulla copertura a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Sono vietate le installazioni su balconi o terrazze non di copertura.
5. L'adeguamento alle disposizioni dei commi precedenti è obbligatorio nel caso di:
- a interventi di nuova costruzione;
  - b restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
  - c ristrutturazione edilizia integrale;
  - d riqualificazione e ricomposizione tipologica;
  - e ripristino tipologico qualora riguardino intere unità tipologiche.
6. Nel caso di interventi parziali, o riguardanti la singola unità immobiliare, l'adeguamento è obbligatorio per l'ambito di intervento.

7. Per quanto attiene alle norme sulle antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive terrestri e satellitari l'adeguamento è altresì obbligatorio in caso di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio.
8. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese ai sensi del Testo unico 639/1910.

#### **Articolo 110.10.60 - Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento (RUE)**

1. L'altezza, le dimensioni e le caratteristiche delle eventuali forature esterne (finestre, porte-finestre che non prospettano su balconi o terrazzi, ecc.), la resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere devono essere tali da evitare cadute.
2. I materiali, la conformazione e il dimensionamento degli spazi devono essere tali da evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.
3. Gli elementi tecnici devono resistere a urti da corpo pesante senza essere attraversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frammenti contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.
4. Tutte le coperture devono resistere all'urto della caduta accidentale di una persona che le percorra.
5. In riferimento ai componenti tecnologici devono in particolare essere osservati i livelli di prestazione di seguito esposti.
  - a Le scale che non siano interne a una singola abitazione devono essere conformi ai seguenti requisiti:
    - disporre di parapetto o protezione equivalente dalle cadute;
    - essere dotate di corrimano posto all'altezza di ml 1,00 e, se di larghezza superiore a ml 3,00, anche di corrimano centrale;
    - essere costituite da rampe preferibilmente rettilinee, con non meno di tre e non oltre quindici gradini;
    - pedate ed alzate dei gradini di una rampa devono avere dimensioni costanti, rispettivamente di larghezza non inferiore a 30 cm e altezza non superiore a 18 cm; la loro relazione espressa in cm deve corrispondere alla formula  $62 \leq (2A + P) \leq 64$ ; in caso di rampe non rettilinee con i gradini di forma trapezoidale, la larghezza della pedata deve essere misurata a cm 40 dalla base minore;
    - le scale ad uso comune devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 e con la medesima pendenza;
    - i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;
    - nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 ml dal piano di calpestio, non devono esserci sporgenze;
    - il corrimano lungo la parete non deve sporgere più di 8 cm e le estremità devono essere arrotondate verso il basso o rientrare, con raccordo, verso le pareti stesse.
  - b In tutti gli spazi parapetti, corrimano e pareti essere conformi ai seguenti requisiti:
    - i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a ml 1,00;
    - i parapetti e le pareti non devono essere scalabili, ovvero devono essere privi di punti d'appoggio per un'altezza di cm 60 dal piano di calpestio;
    - i parapetti e le pareti non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera avente un diametro di cm 10;
    - i parapetti e le pareti in vetro, fino all'altezza di cm 100 dal piano di calpestio, devono avere caratteristiche di resistenza allo sfondamento.
  - c In tutti gli spazi le forature esterne devono essere conformi ai seguenti requisiti:
    - le finestre devono avere bancali ad altezza non inferiore a ml 1,00 ovvero disporre di parapetti conformi alle caratteristiche indicate alla lettera b);
  - d Negli spazi di circolazione ad uso comune o aperti al pubblico le pavimentazioni devono essere conformi ai seguenti requisiti:
    - i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque di tutti i percorsi coincidenti con vie di fuga, non devono avere superfici sdruciolevoli;

- nei pavimenti esterni il requisito deve essere soddisfatto anche in presenza di lamine d'acqua piovana.

### **SEZIONE 110.10-ABI - I REQUISITI DELLE COSTRUZIONI CON FUNZIONE ABITATIVA**

#### **Articolo 110.10.70 - Disponibilità di spazi minimi per la funzione abitativa (RUE)**

1. Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo abitativo devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:
  - a delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;
  - b della dotazione di attrezzature.
  - c delle esigenze relative alle seguenti attività principali:
    - riposo e sonno
    - preparazione e consumo dei cibi
    - soggiorno
    - studio
  - d delle esigenze relative alle seguenti attività secondarie:
    - cura e igiene della persona
    - guardaroba
    - fruizione degli spazi aperti quali balconi, terrazze, ecc.
2. Gli spazi devono essere distribuiti secondo i seguenti criteri:
  - a gli spazi assegnati a soggiorno, studio, preparazione e consumo dei cibi non devono avere accesso diretto dagli spazi assegnati al riposo e sonno e alla cura e igiene della persona;
  - b gli spazi per la cura e igiene della persona non devono avere accesso diretto da spazi per attività principale; può fare eccezione il locale spogliatoio e bagno a servizio esclusivo di una camera da letto;
  - c le autorimesse ad uso privato di capacità non superiore a tre autovetture possono comunicare con locali di abitazione o con scale, androni o simili tramite un locale di disimpegno, nel rispetto delle norme di sicurezza dal fuoco;
  - d i vani di collegamento fra gli spazi di cui alle precedenti lettere devono essere interni all'unità immobiliare.
3. Le prescrizioni di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 2 non si applicano alle abitazioni monolocali..
4. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, cambio di destinazione d'uso, devono essere raggiunti i seguenti livelli di prestazione:
  - a l'altezza media del vano deve essere non inferiore ai seguenti valori:
    - m 2,40 per spazi chiusi per attività secondaria; per spazi chiusi di pertinenza dell'organismo edilizio, comprese le autorimesse ad uso privato; per i soppalchi relativamente all'altezza delle parti sovrastanti e sottostanti; per gli spazi chiusi di circolazione e collegamento riferiti sia alla singola unità immobiliare che comuni a più unità immobiliari;
    - m 2,70 per gli spazi chiusi per attività principale;
  - b non è consentito l'uso abitativo di locali interrati;
  - c gli spazi per attività principale e secondaria delle abitazioni devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze funzionali, rispettando in particolare le seguenti superfici minime:
    - le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone;
    - ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14;
    - è ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio;
    - la superficie utile delle abitazioni monolocale non deve essere inferiore a mq 28, se destinate a domicilio di una sola persona, e a mq 38 se per due persone.
  - d nelle abitazioni che non siano del tipo monolocale almeno un vano per servizi igienici deve essere direttamente aerato e illuminato dall'esterno.

5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 4 dell'articolo 110.10.10 sono da osservarsi le seguenti disposizioni:
- a qualora siano mantenute le strutture orizzontali esistenti è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori ai minimi stabiliti al precedente comma, lettera a);
  - b non è comunque ammesso destinare ad attività principale o secondaria della funzione abitativa spazi aventi altezza utile o virtuale inferiore a ml 2,20;
  - c nel caso di recupero abitativo di spazi diversamente destinati si applicano i livelli richiesti per le nuove costruzioni, salvo quanto disposto per gli interventi di recupero abitativo del sottotetto, nei quali devono essere osservate le seguenti altezze minime:
    - ml 2,40 per gli spazi per attività principale;
    - ml 2,20 per gli spazi per attività secondaria;
  - d la realizzazione di soppalchi è ammessa quando:
    - la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della superficie utile dello stesso;
    - nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile non sia inferiore a ml 2,20;
    - nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima e l'altezza virtuale siano rispettivamente non inferiori a ml 1,80 e ml 2,20;
    - lo spazio occupato dal soppalco sia aperto sullo spazio sottostante.

#### **Articolo 110.10.80 - Requisiti di illuminamento per la funzione abitativa (RUE)**

1. In riferimento ad ogni attività e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale deve essere assicurato da adeguate caratteristiche di tutti gli elementi tecnici che vi concorrono.
2. In interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il fattore di luce diurna medio in uno spazio di fruizione principale non deve essere inferiore a 2%, salvo quanto precisato al successivo comma 7.
3. Nel caso di altri interventi su patrimonio edilizio esistente, i livelli di prestazione ponderati da progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente. Nelle costruzioni soggette a vincolo conservativo è ammesso per gli spazi di fruizione principale un valore del fattore di luce diurna medio non inferiore a 0,7%.
4. Negli interventi di recupero abitativo del sottotetto è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:
  - a rapporto illuminante non inferiore a 1/16 se le aperture aeroilluminanti sono ricavate nella falda del tetto; qualora le finestre siano ubicate sia in falda che a parete, va inteso che queste ultime concorrono al raggiungimento di 1/16 solo in ragione della metà della loro superficie (ad esempio un locale avente superficie di 16 mq richiede una superficie finestrata in falda di 1 mq; se a parete è esistente od è prevista in progetto una finestra con superficie pari ad 1 mq, in falda sarà sufficiente una finestra avente superficie di 0,5 mq);
  - b almeno un'apertura illuminante verticale negli spazi per attività principali;
  - c per funzioni non abitative, fatte salve le disposizioni di specifiche normative, la superficie illuminante può essere collocata a soffitto.
5. In sede di progettazione l'osservanza del requisito deve essere dimostrata secondo una delle seguenti modalità:
  - a mediante relazione di calcolo del fattore di luce diurna medio effettuato in conformità a metodi di accertata affidabilità secondo aggiornata letteratura tecnica in materia;
  - b secondo la soluzione conforme redigendo un prospetto dimostrativo del rapporto fra le superfici illuminanti e le superfici di pavimento, che deve risultare non inferiore a un ottavo quando per il fattore di luce diurna sia prescritto un valore minimo del 2%, e non inferiore a un sedicesimo quando tale valore sia 0,7%, nell'osservanza dei seguenti criteri:
    - la superficie illuminante corrisponde all'apertura nella muratura;
    - la profondità dell'ambiente, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento del punto più alto della superficie trasparente dell'infisso.

#### **Articolo 110.10.90 - Requisiti di ventilazione per la funzione abitativa (RUE)**

1. La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:
  - a controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
  - b contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;

- c assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
  - d assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
  - e assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.
2. Il requisito deve essere osservato per tutte le funzioni cui all'articolo 110.10.20, in conformità ai livelli di prestazione di seguito specificati.
3. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, cambio di destinazione d'uso, per le funzioni dei raggruppamenti A, E, B di cui all'articolo 110.10.20 con esclusione delle funzioni artigianali, manifatturiere, commerciali, nonché per le funzioni abitative del raggruppamento D di cui all'articolo 110.10.20 devono essere conseguiti i seguenti livelli di prestazione, fermo restando l'obbligo dell'osservanza di normative di altra origine:
- a negli spazi per attività principale il rapporto fra superficie di pavimento e superficie apribile non deve essere inferiore a quello stabilito per l'illuminamento naturale al precedente articolo 110.10.80, comma 5;
  - b nelle cucine, comprese quelle in nicchia o zona cottura, la ventilazione mediante apposito impianto deve assicurare non meno di tre ricambi per ora;
  - c nei bagni e nei servizi igienici la ventilazione mediante apposito impianto deve assicurare non meno di cinque ricambi per ora; ogni abitazione deve disporre di almeno un servizio igienico direttamente aerato e illuminato dall'esterno; è ammessa la possibilità di un unico servizio igienico a ventilazione forzata nel caso dei monolocali;
  - d negli spazi di circolazione e collegamento ad uso comune devono essere assicurati 0,5 ricambi per ora;
  - e allo scopo di assicurare una migliore ventilazione naturale ogni abitazione deve avere affacciamento su due diverse pareti esterne.
4. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, cambio di destinazione d'uso, per tutte le altre funzioni di cui all'articolo 110.10.20, comma 1, esclusi gli allevamenti zootecnici, devono essere conseguiti i seguenti livelli di prestazione, fermo restando l'obbligo dell'osservanza di normative di altra origine:
- a negli spazi per attività principale la ventilazione non deve essere inferiore a 2,5 ricambi per ora, salvo maggiori livelli richiesti in rapporto alla specifica destinazione; le finestre situate in copertura devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso; è ammessa come soluzione conforme l'osservanza del rapporto minimo di 1/16 fra superficie apribile superficie di pavimento;
  - b negli spazi ad uso comune per attività collettive devono essere assicurati non meno di 20 ricambi ora e comunque non meno di 30 mc per ora a persona, in relazione alla capienza;
  - c per i luoghi di lavoro deve essere inoltre osservato quanto eventualmente prescritto dalla normativa di settore.
5. Nel caso di altri interventi su patrimonio edilizio esistente, i livelli di prestazione ponderati da progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente.

#### **Articolo 110.10.100 - Dotazioni impiantistiche minime per funzioni abitative e assimilabili (RUE)**

1. Gli spazi devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste. La posizione delle attrezzature impiantistiche deve garantire l'effettiva possibilità d'uso.
2. In tutti gli interventi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, il requisito si ritiene soddisfatto quando gli spazi dell'organismo edilizio, in funzione dell'attività svolta negli stessi, siano dotati almeno dei seguenti impianti:
  - a almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), dotato di terminali di adduzione e scarico anche per lavatrice;
  - b spazio cucina, dotato di terminali di adduzione e scarico anche per lavastoviglie.

### **SEZIONE 110.10-NAB - I REQUISITI DELLE COSTRUZIONI CON FUNZIONE NON ABITATIVA**

#### **Articolo 110.10.110 - Campo di applicazione dei requisiti per funzioni non abitative (RUE)**

1. Sono oggetto delle prescrizioni di cui al presente articolo tutti gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze e merci.
2. I seguenti indirizzi tecnici si applicano per tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti, le variazioni di destinazione d'uso e gli inizi attività, fatte salve norme specifiche.

3. Interventi edilizi e inizi di attività in fabbricati esistenti ed interventi nei centri storici possono essere ammessi anche in deroga a quanto prescritto al presente Capo quando ne risulti, a parere dell'Azienda USL da richiedersi a cura dell'insediante, un significativo miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza.
4. Per quanto non espressamente specificato, si rinvia alle vigenti norme riguardanti l'igiene e la sicurezza del lavoro e per quanto applicabile al regolamento comunale d'igiene.

---

**Articolo 110.10.120 - Classificazione degli spazi per funzioni non abitative (RUE)**

---

5. Gli spazi per funzioni non abitative sono classificati come segue:
  - a. locali di Categoria 1:
    - laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttiva e di servizi);
    - archivi e magazzini con permanenza di addetti anche discontinua, ma comunque ripetuta nell'arco della giornata lavorativa (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti).
  - b. locali di categoria 2
    - uffici di tipo amministrativo e direzionale;
    - studi professionali;
    - sale esposizione, sale campionario;
    - sale riunioni, sale lettura, sale d'attesa;
    - ambulatorio aziendale/camera di medicazione;
    - refettorio;
    - locali di riposo, locali di ricovero.
  - c. locali di categoria 3
    - spogliatoi;
    - servizi igienici;
    - docce;
    - disimpegni;
    - magazzini, depositi e archivi, senza permanenza di addetti.

---

**Articolo 110.10.130 - Disponibilità di spazi minimi per le funzioni non abitative (RUE)**

---

1. I locali di categoria 1 devono corrispondere ai seguenti requisiti:
  - c l'altezza media deve essere non inferiore a ml 3,00, con un minimo di ml 2,20 quando la copertura sia inclinata o variabile;
  - d la superficie al netto delle murature non deve essere inferiore a mq 9,00, con larghezza non inferiore a ml 2,00, fatte salve motivate esigenze o specifiche prescrizioni dell'Azienda USL.
2. I locali di categoria 2 devono corrispondere ai seguenti requisiti:
  - e l'altezza media deve essere non inferiore a ml 2,70, con un minimo di ml 2,20 quando la copertura sia inclinata o variabile;
  - f fatte salve motivate esigenze o specifiche prescrizioni dell'Azienda USL la superficie al netto delle murature non deve essere inferiore a mq 9,00, nel rispetto dei seguenti rapporti minimi:
    - locali adibiti a ufficio: mq 5,00 per addetto;
    - refettorio, mensa e locali di riposo: mq 1,00 per utilizzatore per turno previsto, con una superficie minima di 9 mq fino a 3 utilizzatori.
3. I locali di categoria 3 devono avere altezza media non inferiore a ml 2,40, con un minimo di ml 2,00 quando la copertura sia inclinata o variabile.
4. Devono inoltre essere rispettate le seguenti superfici minime :
  - spogliatoi: mq 1,20 per addetto, con una superficie minima di mq 6,00; nel caso vengano effettuati turni, la superficie per addetto per turno dovrà essere di mq 1,50; devono essere comunque garantite dimensioni e spazi sufficienti all'uso;
  - vani doccia: dimensioni minime, compreso l'antidoccia, ml1,00x1,50; ogni vano dovrà contenere una sola doccia;
  - wc: mq 1,50; nel caso il lavabo sia posto nell'antibagno la superficie del wc può essere ridotta fino a mq 1,20, con lato minimo di ml 1,00;



- locali wc non possono avere accesso da locali di categoria 1 e 2, se non attraverso disimpegno;
- i disimpegni di cui sopra devono avere una superficie minima di 1 mq; se con lavabo deve avere una superficie minima di 1,50 mq.

Quando non sia noto preventivamente il numero effettivo previsto di addetti come riferimento saranno assunti i rapporti di 1 addetto /100 mq di laboratori e 4 addetti / 100 mq per gli uffici).

#### **Articolo 110.10.140 - Illuminamento degli spazi per le funzioni non abitative (RUE)**

5. I locali di categoria 1 e di categoria 2 devono essere illuminati con luce naturale diretta, omogeneamente diffusa. A tale scopo la superficie illuminante non deve essere inferiore a:
  - 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
  - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è superiore a mq 100;
  - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 100, per i locali di categoria 1 con superficie superiore a mq 1.000.
6. Nei casi di biblioteche, sale lettura, sale riunioni, spazi espositivi ecc., possono essere ammessi parametri diversi di illuminazione naturale diretta sulla base di specifiche esigenze tecniche. In tal caso l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.
7. I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione naturale. In caso siano presenti superfici apribili, le stesse devono essere attestate su spazi esterni, con un minimo di superficie finestrata pari a mq. 0,30.
8. Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale.
9. Ogni spazio agibile e di servizio o accessorio deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale, tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

#### **Articolo 110.10.150 - Ventilazione degli spazi per le funzioni non abitative (RUE)**

1. Tutti i locali di categoria 1 e di categoria 2 devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni, pari a :
  - 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
  - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,50, se la superficie del locale è superiore a mq 100;
  - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 83,5 mq, per i locali di categoria 1 con superficie superiore a mq 1.000.
2. Di norma le aperture devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno, favorendo l'aerazione trasversa.
3. Di norma le porte comunicanti direttamente con l'esterno non possono essere l'unica fonte di aerazione del locale. Nel computo complessivo relativo ai locali di categoria 1 possono essere compresi i portoni e le porte di ingresso per un massimo del 50% della superficie aerante dovuta.
4. Nei locali aperti al pubblico destinati ad esposizione e vendita, limitatamente alle aree in cui vi sia la presenza del pubblico, possono essere ammesse, su parere preventivo dell'Azienda USL, zone prive di illuminazione e aerazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di aerazione e illuminazione artificiali.
5. Per i locali di categoria 3 che non rispondano a quanto sopra prescritto, devono comunque essere soddisfatti i seguenti requisiti:
  - per disimpegni, depositi-archivi senza permanenza di addetti deve essere garantita una corretta circolazione dell'aria;
  - i servizi igienici devono essere dotati di un impianto di aspirazione forzata che attui un ricambio minimo di 5 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero almeno 2 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente se in funzionamento discontinuo a comando temporizzato;
  - per gli spogliatoi deve essere previsto un impianto di aspirazione forzata che garantisca un ricambio di almeno 2 volumi/ora in continuo.
6. Nel caso siano presenti superfici apribili, le stesse devono essere attestate su spazi esterni, con un minimo di superficie finestrata pari a mq. 0,30.
7. Qualora il processo produttivo, per comprovate esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali aerati artificialmente, potrà essere fatto ricorso ad aerazione artificiale con impianti i cui progetti

dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione dell'Azienda USL per gli aspetti igienico sanitari.

8. Per tutti i locali, appartenenti a qualunque categoria, l'impianto di aerazione artificiale non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale, i cui parametri dovranno essere assicurati secondo quanto indicato al presente articolo.
9. L'aerazione artificiale è comunque da intendersi come ricambio d'aria generale e non quale mezzo di allontanamento di inquinanti per i quali è d'obbligo l'aspirazione localizzata.

#### **Articolo 110.10.160 - Requisiti di sicurezza degli spazi per le funzioni non abitative (RUE)**

---

1. I locali di categoria 2 e 3 dovranno essere convenientemente strutturati onde evitare l'esposizione a fattori di rischio connessi con le attività esercitate nei locali di categoria 1.
2. Le uscite dai locali di lavoro, le porte e le vie di emergenza devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.
3. Fatte salve normative specifiche, si ritengono idonee lunghezze delle vie di emergenza non superiori a ml 30 per il raggiungimento di luogo sicuro.
4. Le scale fisse a gradini ed i parapetti, destinate al normale transito negli ambienti di lavoro, devono essere realizzate in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
5. Le scale devono avere una pavimentazione antiscivolo ed una larghezza minima di ml 1,00.

### **CAPO 110.20 - I REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA DI ENERGIA**

#### **SEZIONE 110.20-REQ - CAMPO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

##### **Articolo 110.20.10 - Requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici (RUE)**

---

1. Il territorio del Comune di Campogalliano ricade all'interno della zona E ai sensi del DPR 412/1993.
2. Tutte le trasformazioni fisiche e funzionali dovranno rispettare la disciplina disposta dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e dalle deliberazioni della giunta regionale n. 1366 del 26 settembre 2011 e n. 832 del 24 giugno 2013, nonché dal PTCP, inclusi nella *Scheda dei vincoli*.

#### **SEZIONE 110.20-FER - UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (FER) O ASSIMILATE**

##### **Articolo 110.20.20 - Requisiti degli impianti geotermici (RUE)**

---

1. La realizzazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche è subordinata alle seguenti condizioni:
  - deve essere accertato, in via preliminare alle perforazioni e tramite relazione tecnica da consegnare in Comune contestualmente alla pratica edilizia, che sussistano le condizioni minimali di fattibilità in termini di disponibilità di una fonte del calore (pozzo) con potenzialità di scambio termico medio/alte ( $> 40 \text{ W/m}$ ) e con temperatura  $\geq 10^\circ\text{C}$  e che sussista la possibilità di inserire le sonde geotermiche in numero sufficiente a garantire il completo fabbisogno termico;
  - deve essere evitata, durante le operazioni di perforazione e ritombamento, la penetrazione di strati impermeabili che crei un collegamento tra diversi acquiferi;
  - devono inoltre essere evitate conseguenze negative per suolo e sottosuolo dovute a perdite di olio, carburanti, additivi o altri prodotti delle macchine perforatrici (il terreno sotto le macchine perforatrici deve essere protetto mediante teli impermeabili e vasche di raccolta);
  - devono essere garantite le distanze di rispetto dei pozzi di allocazione delle sonde geotermiche da confini di proprietà (codice civile o altri limiti disposti da regolamenti locali), da aree soggette a vincoli specifici (acquedottistici, ecc.), da sistemi a rete, da fonti di possibile inquinamento del sottosuolo;
  - al fine di garantire rendimenti ottimali dell'impianto, i fori per le sonde geotermiche devono rispettare tra di loro una distanza minima di ml 6,00;
  - le sonde geotermiche devono essere esclusivamente del tipo a circuito chiuso, deve quindi essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua di falda;

- le sonde geotermiche non devono presentare giunzioni intermedie nella parte inserita nel sottosuolo e tutta la raccorderia utilizzata deve essere compatibile con le caratteristiche dei liquidi intermedi utilizzati;
- i liquidi intermedi utilizzati non devono contenere sostanze pericolose e qualora venga utilizzata una soluzione acquosa glicolica è obbligatorio l'uso di glicole propilenico anziché etilenico;
- deve essere previsto un sistema di monitoraggio della pressione delle sonde geotermiche e la sezionabilità manuale delle stesse dal resto dell'impianto al fine di consentire l'esclusione di ogni singola sonda in caso di anomalie e di consentirne lo svuotamento od altri interventi necessari a tutela del sottosuolo;
- i fori dei pozzi devono essere ritombati con miscela di cemento/bentonite iniettata a pressione a partire dal basso, onde garantire una impermeabilizzazione ottimale ed impedire l'interazione tra acquiferi posti a livelli diversi;
- deve essere assicurata una fornitura di energia elettrica corrispondente al fabbisogno elettrico complessivo (funzionamento della pompa di calore più ordinari fabbisogni domestici quali illuminazione, elettrodomestici, ecc);
- allo scopo di monitorare la temperatura del sottosuolo nel tempo, è fatto obbligo di dotare i sopracitati impianti di una sonda per il monitoraggio, negli anni successivi a quello di installazione dell'impianto, della temperatura del suolo nella parte inferiore del pozzo geotermico. Il dato annuale inerente il rilievo dovrà essere comunicato all'ufficio tecnico competente del Comune, con modalità e tempistiche che saranno segnalate dall'Ufficio stesso;
- infine, in caso di dismissione dell'impianto, è obbligatorio operare la rimozione/svuotamento del fluido intermedio (glicole propilenico od altro) e/o di eventuali altri additivi presenti nell'impianto, con adeguato smaltimento degli stessi; le sonde dovranno essere ricolmate in via definitiva con sospensione di cemento, acqua e bentonite; comunicazione attestante l'esecuzione delle corrette operazioni di dismissione deve essere trasmessa anche all'ufficio competente del Comune.

#### **Articolo 110.20.30 - Sistemi compensativi (RUE)**

1. L'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le disposizioni vigenti in materia di efficienza energetica è da dimostrare mediante la relazione tecnica ai sensi dell'art.28, comma 1, della legge 10/1991.
2. L'impossibilità tecnica di installare impianti solari termici è determinata, ad esempio, dalla verifica dei seguenti fattori:
  - superficie della falda del tetto inferiore alla superficie dei pannelli dell'impianto, così come calcolata secondo la normativa tecnica vigente;
  - presenza di ombreggiature od orientamento sfavorevole della falda del tetto, tali da ridurre la copertura del carico termico così come calcolata secondo la normativa tecnica vigente, per ottemperare appieno le disposizioni di cui sopra, al di sotto del 50%, rispetto ad un analogo impianto installato in condizioni ottimali;
  - condizioni del tetto non idonee ad ospitare l'impianto (presenza di amianto o capacità di portata del tetto non sufficiente a supportare l'impianto);
  - impossibilità di ospitare in un vano tecnico esistente il serbatoio d'accumulo dell'acqua calda sanitaria.
3. L'impossibilità tecnica di installare impianti fotovoltaici è determinata, ad esempio, dalla verifica dei seguenti fattori:
  - superficie della falda del tetto inferiore alla superficie dei pannelli dell'impianto, così come calcolata secondo la normativa tecnica vigente, per ottemperare appieno le disposizioni di cui sopra;
  - presenza di ombreggiature od orientamento sfavorevole della falda del tetto, tale da ridurre la producibilità al di sotto dei limiti accettabili;
  - impossibilità di collocare l'impianto sulle facciate degli edifici complanari alle facciate stesse, sui terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici;
  - condizioni del tetto non idonee ad ospitare l'impianto (presenza di amianto o capacità di portata del tetto non sufficiente a supportare l'impianto).
4. Verificata l'impossibilità tecnica, l'Amministrazione comunale consente la monetizzazione delle prescritte dotazioni di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
5. La quantificazione dell'importo della monetizzazione è pari al 100% del costo dell'impianto, secondo entità che verranno fissate dall'Amministrazione comunale con apposito atto deliberativo sentito il parere della Commissione territorio e ambiente; tali importi saranno soggetti a monitoraggio e revisione con cadenza annuale.

6. L'importo andrà versato contestualmente al rilascio del permesso di costruire secondo le modalità previste per il versamento del contributo di costruzione.
7. La somma verrà riscossa in un capitolo in entrata del bilancio comunale appositamente predisposto, e utilizzata dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili in aree o fabbricati appartenenti al proprio patrimonio disponibile.
8. L'importo andrà versato contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo, secondo le modalità previste per il versamento del contributo di costruzione.

## **CAPO 110.30 - I REQUISITI DIMENSIONALI E GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI**

### **Articolo 110.30.10 - L'osservanza dei requisiti dimensionali (RUE)**

---

1. Fatti salvi i casi di diverse specifiche indicazioni della *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* o di un piano urbanistico attuativo, la corretta posizione di un edificio sul terreno si determina mediante l'applicazione delle norme del presente capo.
2. Gli interventi tenuti all'osservanza dei requisiti dimensionali sono distintamente specificati nelle norme che seguono.
3. Le misurazioni devono essere conformi alle seguenti specifiche:
  - a il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo;
  - b le misure lineari sono arrotondate al centimetro;
  - c superfici e volumi sono da calcolarsi su misure lineari entro le tolleranze sopraindicate, con arrotondamento all'intero più vicino, espresso in metri quadrati o metri cubi;
  - d sono fatte salve le possibilità di deroga disposte da norme nazionali o regionali, in particolare dalle misure di incentivazione per il miglioramento del rendimento energetico introdotte dall'articolo 11, comma 2, lettere a) e b) della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15, incluso in estratto nella *Scheda dei vincoli*.

### **Articolo 110.30.20 - Limiti di altezza degli edifici (RUE)**

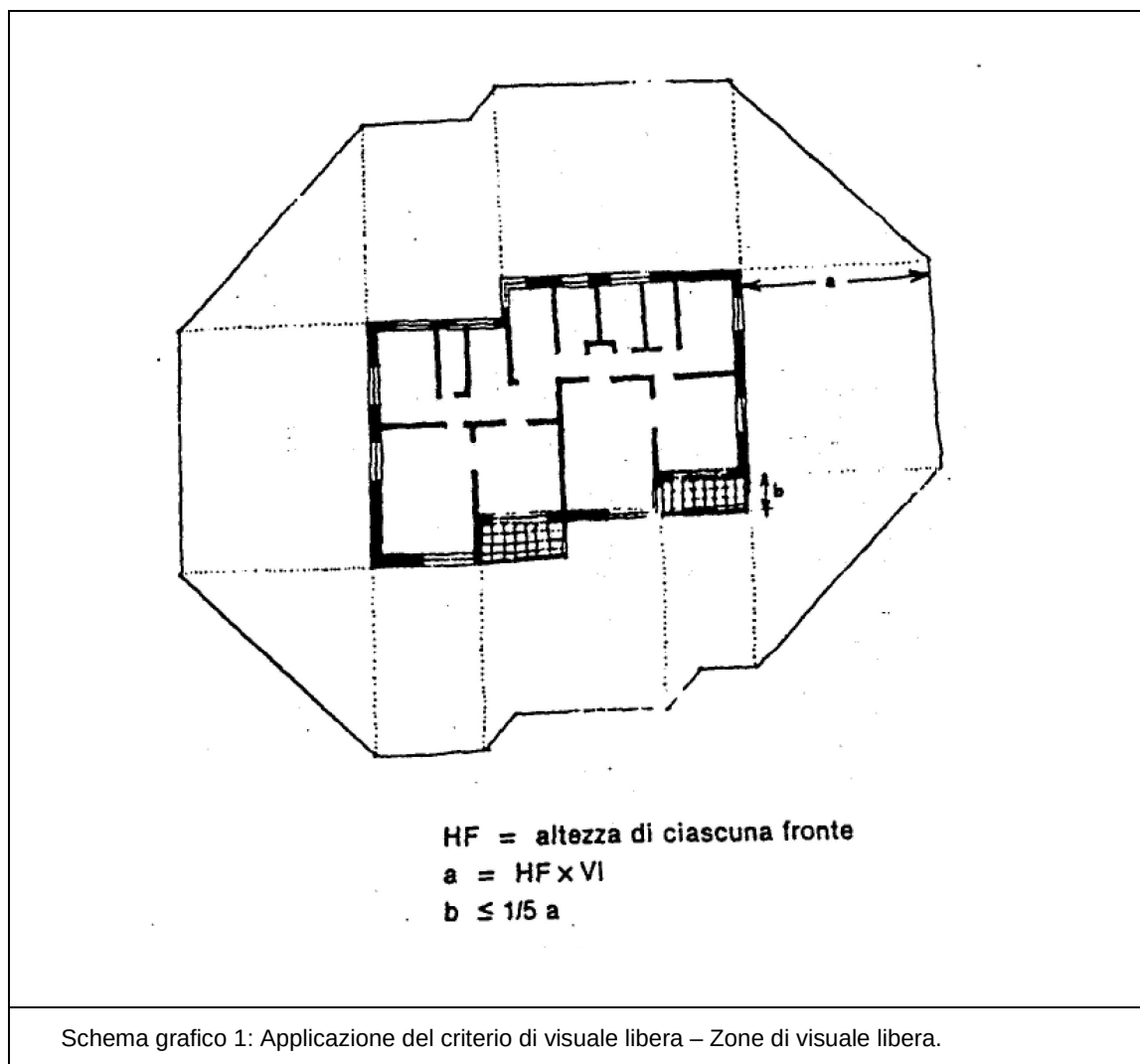
---

1. L'altezza degli edifici è misurata in numero di piani fuori terra o in metri. Non rientrano nel conteggio del numero di piani i piani sottotetto come definiti in Appendice.
2. I limiti massimi di altezza sono stabiliti dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* o dal POC e, per le parti di territorio esterne a questi, dall'articolo 100.40.30 delle presenti norme.
3. I PUA possono stabilire limiti diversi, all'esclusivo scopo di introdurre articolazioni volumetriche di carattere locale, richieste da particolarità tipologiche o da variazioni di carattere compositivo.

### **Articolo 110.30.30 - Distanza da un confine di proprietà (RUE)**

---

1. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia, devono osservare rispetto ai confini di proprietà un indice minimo di visuale libera così determinato:
  - non inferiore a 0,40 nelle aree elementari classificate esclusivamente per funzioni produttive dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*;
  - non inferiore a 0,50 nelle rimanenti parti di territorio,e comunque una distanza non inferiore a ml 5,00.
2. In corrispondenza degli spigoli le zone di visuale libera hanno l'andamento raccordato indicato dallo Schema grafico 1



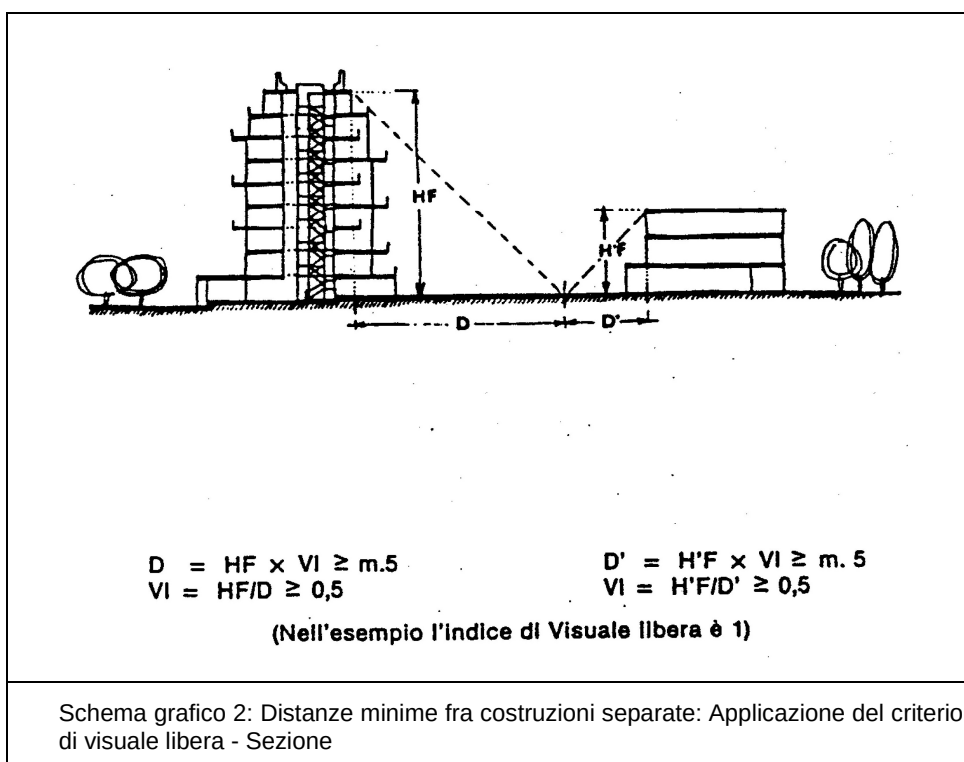
3. I balconi non potranno avere sporto superiore ad  $1/3$  della distanza dal confine di proprietà.
4. Le distanze minime suddette possono essere ridotte nei seguenti casi:
  - a è consentito l'attacco di un nuovo corpo di fabbrica ad uno esistente posto sul limite di confine di una diversa proprietà; la sagoma del nuovo corpo di fabbrica non potrà eccedere quella del fabbricato esistente: eventuali eccedenze dovranno rispettare il criterio generale di visuale libera;
  - b sia costituita sulle proprietà finitime una servitù di inedificabilità sulla porzione corrispondente allo sconfinamento della zona di visuale libera della costruzione da realizzarsi; tale servitù dovrà essere trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario;
  - c nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di piano urbanistico attuativo;
  - d nel caso in cui gli edifici preesistenti conformino un prevalente allineamento sul fronte strada, gli interventi di nuova costruzione, sostituzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento, si uniformano a questo.
5. Devono comunque rispettarsi le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*. I corrispondenti rispetti sono rappresentati con funzione indicativa nella *Cartografia coordinata*, fatta esclusione per le strade di tipo F in territorio urbano.

#### Articolo 110.30.40 - Distanza da aree a diversa destinazione urbanistica (RUE)

1. Le distanze minime stabilite all'articolo precedente rispetto ai confini di proprietà devono essere osservate anche nei confronti dei confini fra aree cui la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* o la *Cartografia coordinata* attribuiscono destinazioni urbanistiche diverse.

**Articolo 110.30.50 - Distanze minime fra costruzioni (RUE)**

1. Nel centro storico e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, negli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.
2. Su tutto il rimanente territorio comunale, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia integrale devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
  - a la distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti non deve essere inferiore a ml 10,00;
  - b non devono verificarsi sovrapposizioni fra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici (si veda lo Schema grafico 2);
  - c le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
    - ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
    - ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
    - ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00;
  - d qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.



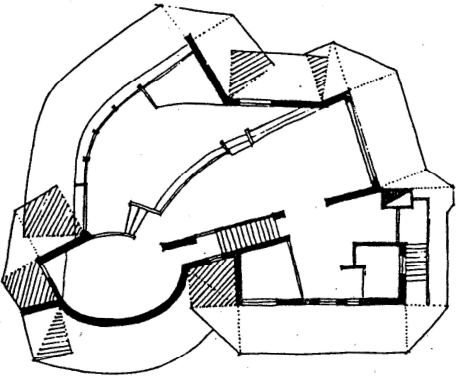
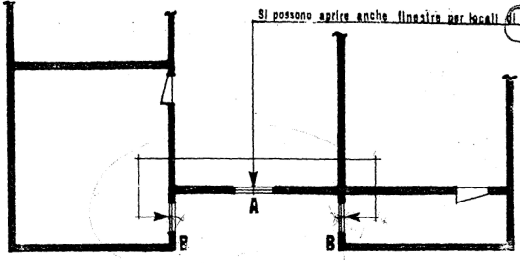
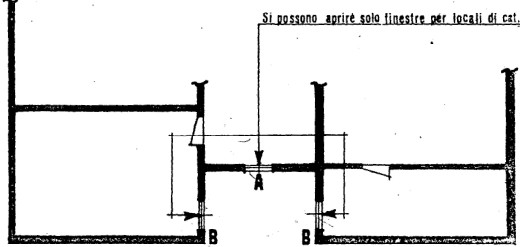
3. Negli ambiti per nuovi insediamenti, è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00.
4. Non devono verificarsi sovrapposizioni fra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici, fatta eccezione per i seguenti casi:
  - a nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di piano urbanistico attuativo;
  - b è consentito l'attacco di un nuovo corpo di fabbrica ad uno esistente posto sul limite di confine di una diversa proprietà; la sagoma del nuovo corpo di fabbrica non potrà eccedere quella del fabbricato esistente: eventuali eccedenze dovranno rispettare il criterio generale di visuale libera;
  - c quando sia costituita sulle proprietà finitime una servitù di inedificabilità su una porzione sufficiente a rispettare l'inderogabile distanza minima di 10 ml tra pareti di edifici

prospicienti, oltre al rispetto del criterio di visuale libera; tale servitù dovrà essere trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.

5. Nel territorio rurale, ove non diversamente disposto da POC, PUA o dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, si applicano inoltre, se maggiori, i limiti minimi di distanza fra le costruzioni stabiliti dagli articoli 100.40.30 e 100.40.90 delle presenti norme.
6. Ove non si costruisca in aderenza, la distanza minima dal confine per costruzioni accessorie o interrato è così stabilita:
  - ml 2, 00 nella generalità dei casi, per costruzioni completamente interrate rispetto alla quota di confine,
  - ml 0,50 per rampe a cielo aperto, interrate, per le quali sporga dalla quota di confine la sola recinzione/parapetto, quest'ultima con altezza massima ml. 1,0;
  - ml. 1,50 per costruzioni temporanee o di arredo urbano, per attrezzature destinate ad attività sportive e ricreative.

#### **Articolo 110.30.60 - I distacchi fra i vari corpi e pareti di una stessa costruzione (RUE)**

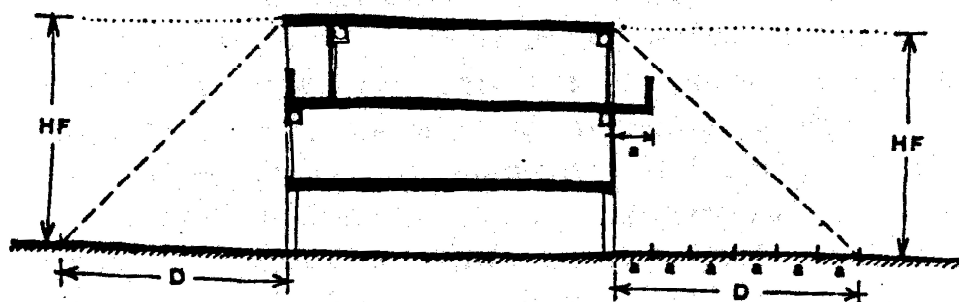
1. Il criterio di visuale libera vale anche fra i corpi e pareti di uno stesso edificio con le seguenti precisazioni:
  - a è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera fra fronti contigue senza alcuna limitazione per l'apertura di finestre; se l'angolo formato da due fronti è minore di 90 gradi nelle parti di fronte interessate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera non possono essere aperte finestre di spazi chiusi di fruizione per attività principale (si veda lo Schema grafico 4);
  - b la distanza fra due pareti prospettanti può essere minore a quella risultante dall'applicazione del criterio di visuale libera se le pareti stesse sono cieche o provviste solo di finestre che illuminano i vani scala (si veda lo Schema grafico 4);
  - c nel caso di rientranze in cui nessuna delle due pareti opposte superi la profondità di ml. 2,0, possono essere aperte finestre per spazi di ogni tipo, purché la distanza fra le pareti stesse sia uguale o superiore a ml. 4,0; in difetto di tale distanza possono essere aperte solo finestre per spazi chiusi per attività secondarie (si veda lo Schema grafico 4).

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Il tratteggio indica la sovrapposizione delle zone di visuale libera.</p> | <p><b>ARRETRAMENTO DI FRONTI DI UNO STESSO CORPO DI FABBRICA:</b></p>  <p>Si possono aprire anche finestre per locali di cat. A</p> <p><math>A \geq 4 \text{ ml}</math><br/><math>B \geq 2 \text{ ml}</math></p>  <p>Si possono aprire solo finestre per locali di cat. S</p> <p><math>A \geq 4 \text{ ml}</math><br/><math>B \geq 2 \text{ ml}</math></p> |
| <p>Schema grafico 3:<br/>Applicazione del criterio di visuale libera fra corpi di uno stesso fabbricato.</p>                                                   | <p>Schema grafico 4:<br/>Applicazione del criterio di visuale libera fra corpi di uno stesso fabbricato.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

2. Agli effetti dell'applicazione della visuale libera va tenuto presente che:

- a) sono esclusi dalla valutazione i balconi aperti, purché di profondità non superiore a un quinto della profondità della zona di visuale libera competente alla fronte dalla quale sporgono; sono invece inclusi i volumi aggettanti come i bow-windows ed i balconi chiusi lateralmente (si vedano gli Schemi grafici 1 e 5);
- b) sono escluse le pensiline che sporgono meno di ml 1,50 dalla fronte;
- c) non altera la zona di visuale libera di una fronte la presenza di corpi sporgenti, purché singolarmente non più profondi di cm. 50 e non più estesi di cm. 150 in larghezza;
- d) non sono soggetti a visuale libera i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di ml. 1,50; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 2,0 dai confini di proprietà.





$$D = HF \times VI$$

$$a \leq 1/5 D$$

(nell'esempio  $VI = 1$ )

Schema grafico 5:

Applicazione del criterio di visuale libera: balconi aperti.

3. Nel caso di edificio costruito sul confine di proprietà, la distanza laterale delle finestre da detto confine non deve essere inferiore a ml. 0,80; la distanza dei balconi aperti non inferiore a ml. 1,50.

#### Articolo 110.30.70 - Riduzione delle distanze (RUE)

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, fermo il rispetto di norme e prescrizioni di altra origine, possono essere ridotti per la realizzazione di:
  - a opere di urbanizzazione primaria e infrastrutturazioni diffuse;
  - b impianti tecnici di carattere pubblico a servizio del territorio;
  - c cabine per impianti tecnologici (quali cabine elettriche, telefoniche ecc.);
  - d manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
  - e allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - f adeguamento di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, di rendimento energetico nell'edilizia, di abbattimento delle barriere architettoniche, compresa l'installazione di ascensori esterni;
  - g arredi urbani.
2. Possono inoltre esser ridotti nei casi contemplati dall'articolo 110.30.10 ai fini del risparmio energetico.

#### Articolo 110.30.80 - I limiti al rapporto di copertura (RUE)

1. I limiti massimi posti al rapporto di copertura dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* devono essere osservati negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento.
2. Sono ammesse deroghe a tali limiti nei casi contemplati dall'articolo 110.30.10 ai fini del risparmio energetico.
3. Sono ammesse tolleranze ai limiti di cui al comma 1 nella misura del 10% del rapporto indicato dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*; per le aree il cui rapporto è inferiore allo 0,25, è ammesso il raggiungimento di tale limite minimo, senza applicazione della tolleranza di cui al presente comma.

#### Articolo 110.30.90 - I limiti alla superficie utile edificabile (RUE)

1. I limiti massimi posti alla superficie utile edificabile dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* devono essere osservati negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento, modifica della destinazione d'uso. Gli interventi di altro genere non devono comportare aumenti della superficie utile esistente.
2. Sono ammesse deroghe a tali limiti nei casi contemplati dall'articolo 110.30.10 ai fini del risparmio energetico.

## **CAPO 110.40 - LE DOTAZIONI DI SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI**

### **Articolo 110.40.10 - Dotazione obbligatoria di rimesse per autovetture (RUE)**

1. Esternamente agli ambiti classificati centro storico, ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale, riqualificazione e ricomposizione tipologica, ripristino tipologico, modifica dell'uso deve asservire a ogni abitazione almeno un locale destinato ad autorimessa C/6.
2. Negli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, ripristino tipologico o modifica dell'uso è ammessa la realizzazione di autorimesse comuni, dimensionate in ragione di un posto auto ogni abitazione.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia parziale che comporti aumento di unità immobiliari, ampliamento, modifica dell'uso parziale, la dotazione deve essere disposta limitatamente alla parte oggetto di intervento. Negli interventi di manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria e opere interne non è d'obbligo l'adeguamento della dotazione.

### **Articolo 110.40.20 - Dotazione obbligatoria di parcheggi per autoveicoli (RUE)**

1. I parcheggi di dotazione obbligatoria consistono di posti auto destinati alla generalità del pubblico (uso collettivo) e di posti riservati a specifiche categorie di utenti (uso riservato). Comprendono sia parcheggi di pertinenza di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 che parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, rispettivamente classificati dagli articoli A-23 e A-24 della legge regionale 20/2000 fra le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e fra le attrezzature e spazi collettivi, in un assortimento ampiamente variabile secondo i diversi casi. In particolare i parcheggi di uso collettivo comprendono, in proporzioni non predeterminate:
  - a) parcheggi di urbanizzazione, insistenti su suolo di proprietà pubblica;
  - b) parcheggi di uso pubblico, insistenti su suolo di pertinenza privata.
2. Unitamente alle autorimesse prescritte al precedente articolo, i parcheggi di dotazione obbligatoria concorrono cumulativamente a soddisfare le dotazioni minime complessivamente prescritte dalle suddette disposizioni nazionali e regionali.
3. Ogni immobile avente le destinazioni d'uso edilizie o funzionali di cui ai commi successivi deve di norma disporre di una dotazione di parcheggi commisurata al fabbisogno generale delle attività che vi sono ammesse, secondo i criteri di seguito specificati:
  - a) ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale, riqualificazione e ricomposizione tipologica, ripristino tipologico, modifica dell'uso da attuarsi esternamente al centro storico o a insediamenti storici del territorio rurale, deve pertanto rendere disponibile per l'immobile oggetto di intervento una dotazione di parcheggi non inferiore a quella prescritta dai successivi commi, al caso aggiuntiva alla dotazione obbligatoria di autorimesse di cui al precedente articolo;
  - b) nel caso di ristrutturazione edilizia parziale, ampliamento, modifica dell'uso parziale, la dotazione non deve essere inferiore a quella preesistente incrementata del maggior fabbisogno implicato dall'intervento; negli ambiti specializzati per attività produttive consolidati la dotazione preesistente non deve comunque essere inferiore a 0,5 posti auto ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
  - c) Negli interventi di manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria e opere interne non è d'obbligo l'adeguamento della dotazione.
4. In rapporto alla destinazione d'uso edilizia la dotazione complessiva di parcheggi per autovetture non deve essere inferiore ai rapporti esposti nel seguente prospetto, arrotondati all'intero più vicino, o per eccesso in caso di parità. Se non diversamente specificato il riferimento è alla superficie utile.

| destinazione d'uso                                                                                                         | dotazione minima complessiva di posti auto | di cui di uso collettivo | ogni                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| A/0 - abitazioni di ogni tipo:                                                                                             | 1,5                                        | 0,5                      | abitazione                                               |
| A/10 - uffici e studi privati:                                                                                             | 4,0                                        | 1,0                      | mq 100                                                   |
| B/4 - uffici pubblici:                                                                                                     | 6,0                                        | 2,0                      | mq 100                                                   |
| B/5 - scuole, laboratori scientifici:                                                                                      | 4,0                                        | 4,0                      | aula o sezione di nido o scuola d'infanzia oppure mq 100 |
| C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi:                                                                      | 5,0                                        | 4,0                      | mq 100                                                   |
| C/2 - magazzini e locali di deposito:                                                                                      | 1,0                                        | 0,5                      | mq 100                                                   |
| C/3 - laboratori per arti e mestieri:                                                                                      | 2,0                                        | 0,5                      | mq 100                                                   |
| D/1 - opifici:                                                                                                             | 2,0                                        | 0,5                      | mq 100                                                   |
| D/2 - alberghi e pensioni:                                                                                                 | 1,0                                        | 0,1                      | camera                                                   |
| D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione:                                                                        | 4,0                                        | 3,0                      | mq 100                                                   |
| D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni: | 2,0                                        | 0,5                      | mq 100                                                   |
| D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni: | 6,0                                        | 5,0                      | mq 100                                                   |

5. Non sono prescritte dotazioni minime per le destinazioni d'uso A/6 - abitazione di tipo rurale e D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole. L'esercizio di particolari attività a elevato afflusso di autoveicoli è inoltre condizionato e subordinato alla disponibilità di parcheggi prescritta al Capo 120.30.
6. La dotazione di parcheggi per le altre destinazioni deve essere determinata nell'ambito di piani urbanistici attuativi, di progetti di pubblica utilità o di pubblico interesse, in proporzione alla capienza massima di pubblico, utenti o addetti determinata ai fini del certificato di prevenzione incendi, ovvero stabilita in sede di validazione del piano o del progetto per le destinazioni non soggette a tale certificazione. Tale proporzione è stabilita come segue:
  - 75% come criterio generale;
  - 50% dei posti destinati al pubblico nel caso dei locali per spettacolo D/3 e degli impianti e locali per manifestazioni sportive (C/4 e D/6).

Nel calcolo della capienza massima deve tenersi conto della eventuale sovrapposizione di presenze in avvicendamento di turni, come nel caso di impianti per la pratica sportiva o di strutture sanitarie.

7. Dotazioni diverse da quelle prescritte ai precedenti commi possono essere motivatamente disposte nell'ambito di piano urbanistico attuativo. In particolare, nel caso di immobili fra loro adiacenti e intrinsecamente destinati a funzioni non contemporaneamente attive, la dotazione di parcheggi può essere dimensionata secondo la misura massima richiesta dalla funzione più esigente, a condizione che la sua ubicazione sia confacente a tutte.
8. Nell'ambito dei piani urbanistici attuativi la dotazione obbligatoria di parcheggi può essere totalmente convertita in parcheggi di urbanizzazione primaria, quando la tipologia edilizia lo richieda. In tal caso la convenzione dispone a carico del soggetto attuatore un contributo straordinario per la loro manutenzione, determinato in misura pari all'onere complessivo di urbanizzazione primaria dovuto per le unità immobiliari servite.

9. Nella urbanizzazione o ristrutturazione urbanistica di insediamenti produttivi devono essere disposti in idonee posizioni parcheggi per autoarticolati in numero non inferiore ad un posto ogni 5.000 metri quadrati di superficie territoriale.
10. I parcheggi situati all'interno delle fasce di rispetto alle vie di comunicazione possono essere conteggiati per il soddisfacimento della dotazione obbligatoria esclusivamente per costruzioni legittimamente collocabili in tali fasce.

#### **Articolo 110.40.30 - Disciplina dell'utilizzazione dei parcheggi (RUE)**

---

1. I parcheggi per autovetture che concorrono alla dotazione obbligatoria devono essere preferenzialmente collocati sull'area di pertinenza dell'immobile servito.
2. L'intera superficie dei parcheggi assegnati all'uso collettivo assoggettata a servitù di pubblico passaggio.
3. E' vietato porre impedimenti di sorta all'uso pubblico dei parcheggi assegnati a tale scopo. Allo scopo di prevenire abusi e per ragioni di sicurezza possono tuttavia essere autorizzate misure di controllo e restrizioni dell'accesso in determinati orari.
4. E' vietata l'utilizzazione anche parziale dei parcheggi di dotazione obbligatoria per usi privati difformi, ivi compresi l'esposizione di autoveicoli in vendita o il deposito permanente di autoveicoli inefficienti.
5. L'utilizzo di parcheggi in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto difforme, con recupero coattivo delle spese ai sensi del T.U. 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche.

#### **Articolo 110.40.40 - I requisiti geometrici dei parcheggi per autoveicoli (RUE)**

---

1. I parcheggi, se non di tipo meccanizzato, devono corrispondere ai seguenti requisiti geometrici:
  - a posteggi a pettine:
    - dimensioni dello stallo non inferiori a ml 2,50 per 5,00;
    - corsia di accesso di larghezza non inferiore a ml 5,50 in corrispondenza agli stalli di sosta;
  - b posteggi in linea a nastro:
    - dimensioni dello stallo non inferiori a ml 1,80 per 6,10 se accessibile da entrambi i lati, altrimenti non inferiori a 2,40 per 6,10;
    - corsia di accesso di larghezza non inferiore a ml 3,00;
  - c posteggi inclinati rispetto alla corsia di accesso (con senso unico di circolazione):
    - dimensioni dello stallo non inferiori a ml 2,50 per 5,00;
    - corsia di accesso di larghezza rispettivamente non inferiore a ml 3,00, 3,60 e 4,20 nel caso di stalli con asse longitudinale ad angolo di 30°, 45° e 60° con la corsia.
2. Nei parcheggi di capacità uguale o maggiore a 50 posti auto devono essere previsti posti auto di dimensione 3,20 per 5,00, riservati a persone fisicamente impediti, in ragione di uno ogni 50.
3. Convenzionalmente la superficie di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di accesso, manovra e arredo, è assunta in mq 25,00.
4. I parcheggi per autoarticolati devono essere progettati in conformità ai criteri della letteratura specialistica più aggiornata. Convenzionalmente la superficie di un posto, comprensiva dei relativi spazi di accesso, manovra e arredo, è assunta in mq 150,00.

#### **Articolo 110.40.50 - I requisiti funzionali e costruttivi dei parcheggi per autoveicoli (RUE)**

---

1. I parcheggi scoperti disposti da piano urbanistico attuativo o strumento equivalente devono di norma essere alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso, sia della testata dei posti auto, mediante aiuole di larghezza standard non inferiore a ml 2,50.
2. I parcheggi che concorrono alla dotazione obbligatoria devono soddisfare i seguenti requisiti:
  - non sono ammesse chiusure laterali di posti auto;
  - gli stalli di sosta devono essere sempre autonomamente accessibili;
  - la localizzazione di posti auto nello spazio di accesso ad autorimesse è ammissibile in tipi edilizi unifamiliari, sia singoli che a schiera, internamente all'eventuale segnale di passo carrabile;

- i parcheggi di pertinenza in lotti compresi negli ambiti specializzati per attività produttive devono essere del tipo a pettine, anche quando siano realizzati aggiuntivamente a dotazioni esistenti in relazione ad ampliamenti o modifiche della destinazione d'uso;
  - i parcheggi per autoarticolati di cui al precedente articolo 110.40.20, comma 9, devono essere dotati di colonnine con presa di forza motrice in ragione di una ogni due posti;
  - i parcheggi per autovetture devono essere attrezzati con stazioni di ricarica per auto elettriche in ragione di due ogni 50 posti auto, con arrotondamento per difetto.
3. In conformità alla direttiva disposta dall'articolo 12A, comma 2, lett. c.4.1 delle norme del PTCP, per i nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, piazzali e simili, non soggetti a dilavamento di sostanze pericolose o contaminanti le acque di falda, dovranno essere impiegate modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità non debbano essere escluse per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o per ragioni di tutela di beni culturali e paesaggistici.
4. I piani urbanistici attuativi in ambiti per nuovi insediamenti o ambiti devono prevedere, nella sistemazione dei parcheggi pubblici principali, spazi attrezzati per le biciclette, e la connessione con la rete principale dei percorsi ciclabili.

#### **Articolo 110.40.60 - I requisiti delle rimesse per autovetture (RUE)**

1. Le rimesse individuali per autovetture di dotazione obbligatoria devono essere autonomamente accessibili e corrispondere ai seguenti requisiti geometrici:
- a lunghezza minima: ml 5,00;
  - b larghezza minima: ml 2,80;
  - c altezza utile massima: ml 2,50.
- Nel caso di autorimesse comuni aperte la larghezza del posto auto può essere ridotta a un minimo di ml 2,50.
2. Le rimesse individuali devono inoltre essere prive dei requisiti di abitabilità; in particolare:
- non sono ammesse porte di comunicazione con l'esterno ad eccezione dell'accesso carrabile all'autorimessa.
3. Le autorimesse ad uso privato di capacità non superiore a tre autovetture possono comunicare con locali di pubblico esercizio o con scale, androni o simili tramite un locale di disimpegno, nel rispetto delle norme di sicurezza dal fuoco.
4. E' vietata la realizzazione di autorimesse esterne mediante box in lamiera o strutture precarie e comunque di caratteristiche disarmoniche rispetto all'edificio servito e al contesto di appartenenza.

#### **Articolo 110.40.70 - Monetizzazione della dotazione di parcheggi (RUE)**

1. In interventi di ristrutturazione edilizia parziale, ampliamento, modifica dell'uso parziale, in luogo della realizzazione della quota di parcheggi di uso collettivo di cui al precedente articolo 110.40.20 è ammessa la loro monetizzazione, integrativa degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo gli importi e le modalità stabilite da apposito provvedimento da adottarsi dalla giunta comunale su proposta dell'Ufficio tecnico comunale. Il costo unitario sarà determinato per posto auto, tenendo conto dei valori medi stimati dei terreni in aree analoghe a quella in cui si colloca l'intervento, nonché dei costi di realizzazione delle opere.
2. La monetizzazione di cui al comma 1 è consentita con le eccezioni specificate ai commi che seguono.
3. Negli ambiti elementari con dotazione scarsa o insufficiente di parcheggi pubblici, di seguito elencati, nel caso di interventi che implicino una maggior dotazione di posti auto di uso collettivo, questa può prioritariamente essere soddisfatta mediante incremento dei posti auto di uso riservato:
- 26.40 via San Martino -via Gramsci
  - 30.32 via Madonna - via La Torre
  - 30.34 via Barchetta - via Terni - via Madonna - via La Torre
  - 30.38 via Risorgimento - via Barchetta
  - 31.40 via Roma - via Martiri Della Libertà
  - 32.39 via Mazzini - via Bonaccini
  - 33.35 via Barchetta - via Lumumba - via Dallari
  - 33.37 via Bonaccini - via Matteotti
  - 33.40 via Di Vittorio - via Mazzini
  - 34.38 via Kennedy - via Turchi
4. In caso di ampliamento della superficie utile in edifici situati in ambiti specializzati per attività produttive e comprendenti le seguenti destinazioni:

- C/2 - magazzini e locali di deposito;
- C/3 - laboratori per arti e mestieri;
- D/1 – opifici;
- D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni.

la maggior dotazione di parcheggi prescritta, comprensiva anche dei posti auto di uso riservato, può essere monetizzata quando estensione o conformazione delle superfici scoperte non ne consentano una razionale disposizione a pettine.

5. Ai fini dei precedenti commi il numero di posti auto è da arrotondarsi all'intero superiore.

## **CAPO 110.50 - ALTRE DOTAZIONI OBBLIGATORIE E OPZIONALI**

### **Articolo 110.50.10 - Le dotazioni accessorie delle abitazioni (RUE)**

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione integrale, riqualificazione e ricomposizione tipologica, devono essere disposte le seguenti dotazioni accessorie:
- a ogni abitazione deve essere dotata di un ripostiglio, direttamente accessibile dall'abitazione, di superficie non inferiore a mq 2,00;
  - b cantine possono essere realizzate ai soli piani terreno o interrato, nel rispetto dei seguenti requisiti:
    - non essere accertabili come unità immobiliari, ma solo come pertinenze;
    - l'altezza utile non deve superare ml 2,50;
    - la superficie illuminante non deve essere superiore a mq 0,50;
    - non devono esistere porte di comunicazione con l'esterno.

### **Articolo 110.50.20 - Le dotazioni accessorie degli edifici (RUE)**

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione integrale, riqualificazione e ricomposizione tipologica, se le abitazioni non dispongono di spazi accessori privati equivalenti, devono essere disposte le seguenti dotazioni accessorie in spazi comuni:
- a gli edifici di tipologia non unifamiliare comprendenti più di quattro abitazioni devono essere dotati di:
    - deposito per biciclette e ciclomotori, di capacità non inferiore a 1,5 posti per abitazione;
    - stenditoi posti a livello fuori terra, di superficie non inferiore a tre metri quadrati per abitazione;
  - b gli edifici o complessi residenziali unitari comprendenti oltre sei abitazioni devono essere dotati di locali ad uso condominiale, per una superficie non inferiore a mq 20;
  - c tutti i locali condominiali di uso comune (quali androni, corridoi, stenditoi, depositi biciclette), nonché le aree cortilive condominiali devono essere accatastati come spazi comuni non censibili;
  - d in tutti gli edifici deve essere individuata un'appropriata collocazione per le unità condensanti per il condizionamento dell'aria e similari, evitandone la visibilità dall'esterno, al caso anche destinando a tale scopo un apposito idoneo locale;
  - e negli interventi di recupero di patrimonio edilizio dismesso dall'attività agricola di cui all'articolo 100.40.210 delle presenti norme, devono inoltre essere osservate le disposizioni particolari del comma 10 del medesimo articolo;
  - f a servizio degli edifici o complessi unitari non residenziali, con dotazione obbligatoria di parcheggi superiore alle venti unità, devono essere disposti anche spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori, in numero non inferiore a un posto ogni quattro posti auto, preferibilmente protetti da strutture leggere di altezza non superiore a ml 2,20.
2. Negli edifici ubicati nel centro storico le trasformazioni edilizie o dell'uso che interessano l'unità edilizia completa e quelle volte alla creazione di nuove unità immobiliari abitative (A/O) possono essere autorizzate soltanto se siano reperiti, per ogni abitazione, almeno un locale accessorio di servizio - ripostiglio, cantina o soffitta - di superficie utile minima di mq 2,00. Il ripostiglio deve essere direttamente accessibile dall'abitazione e privo dei requisiti di abitabilità; la cantina o la soffitta devono essere reperiti all'interno dell'unità edilizia di appartenenza.

## **CAPO 110.60 - LA QUALITA' FORMALE, COMPOSITIVA E ARCHITETTONICA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE**

### **Articolo 110.60.10 - I requisiti formali, compositivi ed architettonici (RUE)**

1. Gli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie relative ad interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione, e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, devono conformarsi ai requisiti qualitativi specificati dalle presenti norme generali di RUE e dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, allo scopo di concorrere alla salvaguardia e all'ulteriore miglioramento dell'immagine urbana o ambientale complessiva. Tale conformità sarà accertata in sede di istruttoria e di validazione dei relativi atti abilitativi.
2. Gli aspetti formali, compositivi e architettonici non si riferiscono esclusivamente alla progettazione degli esteri degli edifici, ma interessano anche l'uso e la funzionalità interna degli stessi, quando le caratteristiche compositive e distributive interne costituiscano elemento predominante nella scelta della progettazione degli esteri.

### **Articolo 110.60.20 - I requisiti dei progetti di trasformazioni edilizie negli ambiti consolidati (RUE).**

1. Per rendere possibile un'adeguata valutazione delle caratteristiche qualitative delle trasformazioni edilizie, la presentazione di progetti relativi a trasformazioni edilizie dovrà essere supportata da documentazione dettagliata e relazionata con il contesto di riferimento. Data la particolare attenzione richiesta nelle scelte riguardanti gli elementi di finitura, essi dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati, per consentire di valutare complessivamente l'opera e tutelare gli interessi della collettività nel corso dell'istruttoria di validazione del titolo.
2. Allo scopo di dare conto dell'esatta percezione dell'esistente, inteso sia come ambiente circostante, sia come stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, occorre che questo venga rappresentato con la massima scrupolosità e precisione, riportando elementi utili da non sottovalutare o tralasciare in quanto decisivi per la formulazione del giudizio sull'intervento.

## **CAPO 110.70 - I REQUISITI DEGLI SPAZI PRIVATI E DEGLI SPAZI PUBBLICI.**

### **Articolo 110.70.10 - Le recinzioni (RUE)**

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati dall'art. 22 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni (Codice della Strada) e dall'art. 46 del Regolamento di esecuzione e devono essere realizzati secondo le relative prescrizioni.
2. Le recinzioni, anche a carattere murario, ivi comprese quelle che delimitano internamente le proprietà, non possono eccedere l'altezza di ml 2,00, a meno che specifiche norme di sicurezza non impongano un'altezza maggiore.
3. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

### **Articolo 110.70.20 - Le aree di pertinenza (RUE)**

1. Le aree di pertinenza degli edifici devono essere sistemate in maniera decorosa.
2. Sono comunque vietati riporti di terreno superiori a cm 70 rispetto alla quota media dell'area prima dell'intervento, con riferimento alla quota di caposaldo o media dei caposaldi.

### **Articolo 110.70.30 - I passi carrai (RUE)**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'ente gestore della stessa viabilità.
2. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 metri dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, ai sensi dell'art. 46, 4 comma, DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento di esecuzione del Codice della Strada).

3. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere tale da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.

---

**Articolo 110.70.40 - Le rampe (RUE)**

---

1. Le rampe di accesso ad autorimesse poste a livello inferiore alla quota di spiccatto debbono avere pendenza non superiore al 20%. Nel caso di rampe non rettilinee è consigliata una pendenza inferiore (10-15%).
2. La sommità della rampa deve distare non meno di 4 metri dall'uscita su percorso pubblico, per dare spazio alla sosta del veicolo prima dell'immissione.
3. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque e su almeno un lato debbono essere fornite di corrimano posto all'altezza di cm 90 dal piano di calpestio.
4. Dimensioni e conformazione delle rampe devono essere conformi ai requisiti disposti dal paragrafo 3.7.2 del DM 1° febbraio 1986, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.

---

**Articolo 110.70.50 - La manutenzione delle aree e delle costruzioni (RUE)**

---

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e questi, non provveda, il Sindaco o il Dirigente possono con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine fissato. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.

---

**Articolo 110.70.60 - Le escavazioni in sede stradale (RUE)**

---

1. Nel caso di interventi che comportino escavazioni nei corpi stradali gli scavi e i ripristini dovranno essere conformi ai seguenti requisiti:
  - a devono essere osservate le norme del Codice della strada relativamente alla segnalazione dell'occupazione della sede stradale o comunque di condizioni che possano recare pericolo alla circolazione diurne e notturne di veicoli e pedoni;
  - b la fondazione stradale deve essere ripristinata con inerti della medesima natura, costipati meccanicamente, o con misto cementato, e priva di cali o avvallamenti;
  - c rispetto alle essenze arboree e arbustive esistenti gli scavi devono essere a distanza non inferiore a ml 1,50;
  - d non siano recati danni a cavi o condutture preesistenti in luogo;
  - e nel caso di escavazioni in lunghezza la pavimentazione deve essere ripristinata sull'intera semistrada, previo taglio in corrispondenza dell'asse stradale e asportazione mediante fresatura degli strati di conglomerato bituminoso;
  - f nel caso di escavazioni in attraversamento la pavimentazione stradale deve essere ripristinata su entrambi i lati dello scavo per un'estensione uguale alla larghezza della strada;
  - g nel caso che l'escavazione attraversi un incrocio, la pavimentazione deve essere ripristinata sulla sua intera estensione.
2. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente articolo. In quest'ultimo caso il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese ai sensi del T.U. 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche.

---

**CAPO 110.80 – LE STRUTTURE DI PERTINENZA E LA FINITURA DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI URBANI**

---

---

**Articolo 110.80.10 - Disposizioni generali sulle strutture di pertinenza e sulla finitura di edifici e spazi urbani (RUE)**

---

1. Le disposizioni di cui al presente capo sono integrative di quelle di cui al Regolamento comunale di Polizia urbana.



2. Il Comune ha facoltà di applicare agli edifici e alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai proprietari interessati. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per la pubblica illuminazione, per la circolazione e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza e al decoro dell'ambiente urbano.
3. Su disposizione dell'articolo 33 comma 1 del PTCP, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, nel sistema forestale boschivo, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, negli invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico, nelle zone di tutela naturalistica, nonché nelle parti di territorio classificate dal PSC quali aree di valore naturale e ambientale o quali ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.
4. Nelle zone di cui al comma precedente è consentita l'installazione delle insegne e delle indicazioni segnaletiche a norma di Codice della strada relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché della segnaletica turistica locale.
5. La collocazione di cabine e pensiline per le fermate dei mezzi di linea, cabine telefoniche, edicole, chioschi e assimilabili deve rispettare criteri generali di semplicità e corretto inserimento ambientale in ordine a tipologia, materiali, colori, e non deve inoltre creare disturbo alla circolazione pedonale e veicolare.
6. Cabine elettriche, per il gas, per la telefonia e similari dovranno adottare accorgimenti per la mitigazione dell'impatto visivo (rivestimenti, tinteggiature, cortine di verde, ecc.).
7. Nella collocazione di tende, capottine e di elementi esterni a carattere fisso o stagionale su edifici e aree private prospettanti direttamente su suolo pubblico, si devono rispettare i seguenti criteri:
  - non si devono creare ostacoli o impedimenti alla circolazione veicolare o pedonale, in particolare le tende o capottine non dovranno scendere al di sotto di ml 2,20 dal piano di calpestio o di ml 4,50 in assenza di marciapiede;
  - le strutture devono avere requisiti tali da consentirne un agevole smontaggio e non devono comportare opere murarie o ancoraggi fissi, né alterazione permanente dei luoghi;
  - materiali, colori e forme devono essere intonati alle caratteristiche degli edifici e dei luoghi, con preferenza per legno, metallo e tela, forme geometriche semplici;
  - strutture stagionali a servizio di pubblici esercizi devono essere realizzate preferibilmente con elementi lignei, metallici e tela integrati da pannellature e tralicci a grata e verde.
8. Pavimentazioni ed elementi di arredo urbano devono rispettare le seguenti prescrizioni e modalità relative all'uso di materiali, finiture, elementi decorativi e accessori di arredo su spazi pubblici:
  - marciapiedi e relativi accessori quali cordone, muretti di sostegno, caditoie, soglie, gradini, ecc. sono di preferenza da realizzarsi con lastre squadrate di materiali lapidei, elementi autobloccanti a forma semplice, o altri materiali preventivamente concordati con l'ufficio comunale competente;
  - vetrine di esercizi pubblici e commerciali: sono di preferenza da realizzarsi in metallo verniciato;
  - panchine e sedili sono di preferenza da realizzarsi con materiali lapidei di forte spessore o in ferro e legno o di tipo prefabbricato;
  - fontanelle, fittoni, paracarri: sono di preferenza da realizzarsi in ghisa, o materiali lapidei o di tipo prefabbricato;
  - cestini porta rifiuti: sono da scegliersi tra i modelli in metallo, legno o plastica a disegno semplice;
  - eventuali altri elementi di arredo quali portabici, fioriere, dissuasori del traffico dovranno ispirarsi a linee e forme della massima semplicità.
9. Le costruzioni accessorie di cui alle allegate Definizioni, di modeste dimensioni (max. mq. 8) e a servizio degli edifici, quali depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, serre e similari, se consentite, devono essere realizzate in modo da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva. Tipologia, materiali, forma e colori devono essere ispirati a concetti di semplicità e armonia ambientale. Sono in ogni caso da escludere i box in lamiera, plastica o cemento di tipo prefabbricato. L'installazione, consentita in ogni caso con un massimo di una costruzione accessoria per unità edilizia, dovrà avvenire con esclusione dell'area e del fronte prospiciente la strada, e - come prescritto all'articolo 110.30.50 comma 6 - con un minimo di ml 1,50 di distanza dal confine. Se realizzata in distacco dall'edificio principale, dovrà rispettare un indice di visuale libera non inferiore a 0,5 rispetto all'altezza del solo fabbricato principale stesso. Per le altre installazioni di arredo, quali pergolati, gazebo e simili, valgono le disposizioni di cui al suddetto articolo 110.30.50 comma 6.
10. La realizzazione di depositi di materiali a cielo aperto, ove consentita, deve uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- devono essere adottati tutti gli accorgimenti ad evitare la formazione di polveri, cattivi odori, percolazioni di liquami, dispersione del materiale, interferenze di qualsiasi tipo con il sottosuolo;
  - l'area interessata deve essere opportunamente recintata e provvista, se necessario, di idonea segnaletica ed illuminazione;
  - nel caso in cui il deposito possa determinare un effetto di disordine o disturbo visivo vanno adottate soluzioni atte a mitigare l'impatto, anche con cortine di verde.
11. Il tamponamento di logge e terrazze incassate, finestre, porte-finestre di edifici esistenti al 23 luglio 1998<sup>3</sup> potrà essere realizzato in ferro, vetro o con i materiali idonei allo scopo, dovrà essere eseguito in luce al vano o all'elemento esistente e non sporgere rispetto al volume stereometrico del fabbricato. Dette installazioni si attuano senza titolo abilitativo in tutti gli edifici esistenti, con l'esclusione di quelli soggetti a vincolo conservativo o comunque ricadenti nell'ambito elementare centro storico, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- i locali retrostanti dovranno mantenere i parametri di aerazione ed illuminazione previsti dal presente regolamento o - nel caso il tamponamento sia antistante a finestre e porte finestre di vani adibiti a funzioni residenziali permanenti – lo stesso sia provvisto di chiusure trasparenti ed apribili o mobili per una superficie aerante pari ad almeno la superficie della finestra o porta-finestra preesistente;
  - l'installazione o la struttura dovrà essere coerente dal punto di vista formale, compositivo ed architettonico con l'edificio su cui si colloca e con il contesto ambientale.
12. Gli interventi di manutenzione consistenti in tinteggiatura, ripristino di intonaci e altri tipi di intervento esterno eseguiti sulla generalità delle costruzioni devono essere eseguiti nel rispetto dei valori architettonici, cromatici ed ambientali, oltre che di omogeneità delle facciate in edifici condominiali.
13. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese ai sensi del T.U. 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche.

#### **Articolo 110.80.20 - Toponomastica e numerazione civica (RUE)**

1. Il Comune colloca tabelle con la denominazione delle strade di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche, conformi alla Circolare Ministeriale LL.PP. n.4564 del 20/11/1974, in posizioni che ne assicurino la buona visibilità ai pedoni e ai conducenti di veicoli.
2. Le tabelle possono essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi. I proprietari degli immobili sui quali vengono installate le tabelle hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista, neppure con la vegetazione, di ripristinarle nel caso venissero distrutte per fatti loro imputabili.
3. Il Comune assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi interni di numerazione ecografica alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della legge 24 dicembre 1954, n. 1228 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con DPR 30 maggio 1989, n. 223.
4. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

---

<sup>3</sup> Data di adozione della variante n. 2 al piano regolatore.

## TITOLO 12 - L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

### CAPO 120.10 - LE ATTIVITÀ CONFORMI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

#### Articolo 120.10.10 - Le attività ammesse in relazione alla destinazione d'uso (RUE)

1. L'uso delle unità immobiliari in conformità alla destinazione d'uso, quale qui definita alla Sezione 10.30-TFU, non è soggetto a provvedimenti abilitativi, fermo restando che l'insediamento di particolari attività disciplinate da specifiche normative di settore, anche di ambito comunale, è comunque subordinato alle relative autorizzazioni e prescrizioni.
2. Le unità immobiliari destinate ad abitazioni di ogni tipo (A/0) sono utilizzabili esclusivamente per la dimora permanente o temporanea di famiglie o persone e per l'esercizio di attività economiche esercitate da chi vi risiede, o espressamente ammesse dal comma seguente.
3. Le unità immobiliari con altra destinazione sono utilizzabili per l'esercizio di attività economiche nei limiti stabiliti dal prospetto sottostante in riferimento alla classificazione ISTAT ATECO delle attività economiche del 2007, strutturata secondo la seguente gerarchia decrescente:
  - sezione
  - divisione
  - gruppo
  - classe
  - categoria
  - sotto-categoria

Le relazioni fra attività e destinazioni d'uso che nel prospetto sono riferite a un codice Ateco di livello inferiore costituiscono eccezioni rispetto a quanto disposto per il raggruppamento di attività di livello superiore che le include. Tutti i codici ATECO del soggetto giuridico che esercita l'attività devono essere conformi alla disciplina di cui al presente Titolo.

Le unità locali esclusivamente amministrative sono ammesse nelle unità immobiliari con destinazione A/10 - uffici e studi privati, a prescindere dall'attività economica dell'impresa di appartenenza.

|           | codice Ateco 2007 | attività economica                                                         | destinazioni d'uso in cui è esercitabile |
|-----------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| gruppo    | 01.2              | Coltivazione di colture permanenti                                         | A/6 D/10c D/10d D/10e D/10f              |
| gruppo    | 01.3              | Riproduzione delle piante                                                  | A/6 D/10c D/10d D/10e D/10f              |
| gruppo    | 01.4              | Allevamento di animali                                                     | A/6 D/10a D/10b D/10d D/10f              |
| gruppo    | 01.5              | Coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali: attività mista | A/6 D/10a D/10b D/10c D/10d D/10e D/10f  |
| gruppo    | 01.6              | Attività di supporto all'agricoltura e attività successive alla raccolta   | A/6 D/10c D/10d D/10e D/10f              |
| gruppo    | 01.7              | Caccia, cattura di animali e servizi connessi                              | A/6 D/10a D/10d D/10e D/10f D/10h        |
| divisione | 02                | Silvicoltura ed utilizzo di aree forestali                                 | A/6 D/10d D/10f D/10g                    |
| divisione | 03                | Pesca e acquacoltura                                                       | A/6 D/10d D/10e D/10f D/10g D/10h        |
| sezione   | B                 | Estrazione di minerali da cave e miniere                                   | C/2 C/3 D/1 D/7                          |
| sezione   | C                 | Attività manifatturiere                                                    | C/2 C/3 D/1 D/7                          |
| gruppo    | 10.5              | Industria lattiero-casearia                                                | C/2 C/3 D/1 D/7 D/10e D/10f              |
| classe    | 11.02             | Produzione di vini da uve                                                  | C/2 C/3 D/1 D/7 D/10e D/10f              |
| classe    | 11.05             | Produzione di birra                                                        | C/2 C/3 D/1 D/7 D/10e D/10f              |
| sezione   | D                 | Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata            | C/2 C/3 D/1                              |

|                 | codice Ateco 2007 | attività economica                                                                                                       | destinazioni d'uso in cui è esercitabile                                            |
|-----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| sezione         | E                 | Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento                                        | C/2 C/3 D/1                                                                         |
| sezione         | F                 | Costruzioni                                                                                                              | C/2 C/3 D/1 D/7                                                                     |
| divisione       | 45                | Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli                                           | C/1 C/2 C/3 C/6 D/1 D/7                                                             |
| divisione       | 46                | Commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)                                                    | C/1 C/2 D/8                                                                         |
| gruppo          | 46.1              | Intermediari del commercio                                                                                               | A/10                                                                                |
| divisione       | 47                | Commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)                                                    | C/1 D/8                                                                             |
| categoria       | 47.11.1           | Ipermercati                                                                                                              | D/8                                                                                 |
| categoria       | 47.11.2           | Supermercati                                                                                                             | D/8                                                                                 |
| categoria       | 47.19.1           | Grandi magazzini                                                                                                         | D/8                                                                                 |
| gruppo          | 47.3              | Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione in esercizi specializzati                                          | E/3                                                                                 |
| gruppo          | 47.5              | Commercio al dettaglio di altri prodotti per uso domestico in esercizi specializzati                                     | C/1 D/8                                                                             |
| classe          | 47.52             | Commercio al dettaglio di ferramenta, vernici, vetro piano e materiali da costruzione in esercizi specializzati          | C/1 C/2 D/8                                                                         |
| classe          | 47.54             | Commercio al dettaglio di elettrodomestici in esercizi specializzati                                                     | C/1 C/2 D/8                                                                         |
| classe          | 47.59             | Commercio al dettaglio di mobili, di articoli per l'illuminazione e altri articoli per la casa in esercizi specializzati | C/1 C/2 D/8                                                                         |
| categoria       | 47.64.1           | Commercio al dettaglio di articoli sportivi, biciclette e articoli per il tempo libero                                   | C/1 C/2 D/8                                                                         |
| categoria       | 47.64.2           | Commercio al dettaglio di natanti e accessori                                                                            | C/1 C/2 D/8                                                                         |
| categoria       | 47.78.1           | Commercio al dettaglio di mobili per ufficio                                                                             | C/1 C/2 D/8                                                                         |
| categoria       | 47.79.2           | Commercio al dettaglio di mobili usati e oggetti di antiquariato                                                         | C/1 C/2 D/8                                                                         |
| sezione         | H                 | Trasporto e magazzinaggio                                                                                                | C/2 C/3 C/6 D/7 E/1                                                                 |
| sezione         | I                 | Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione                                                                       | D/2                                                                                 |
| categoria       | 55.20.5           | Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence                        | A/6 D/2 D/10h                                                                       |
| divisione       | 56                | Attività dei servizi di ristorazione                                                                                     | C/1 D/2 D/8                                                                         |
| sotto-categoria | 56.10.12          | Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole                                                                  | A/6 D/10f D/10h                                                                     |
| gruppo          | 56.2              | Fornitura di pasti preparati (catering) e altri servizi di ristorazione                                                  | C/1 C/3 D/1 D/7 D/8<br>A/0 quando classificate alle categorie catastali A/1 A/8 A/9 |
| gruppo          | 56.3              | Bar e altri esercizi simili senza cucina                                                                                 | C/1 D/8                                                                             |
| divisione       | 58                | Attività editoriali                                                                                                      | A/10 C/2                                                                            |
| divisione       | 59                | Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore           | A/10 C/3 D/1 D/7                                                                    |
| divisione       | 60                | Attività di programmazione e trasmissione                                                                                | A/10 C/3 D/1 D/7                                                                    |
| divisione       | 61                | Telecomunicazioni                                                                                                        | A/10 C/1 C/3 D/1 D/7 D/8                                                            |
| divisione       | 62                | Produzione di software, consulenza informatica e attività connesse                                                       | A/10 C/1 C/3 D/1 D/7                                                                |

|                 | codice Ateco 2007 | attività economica                                                                                             | destinazioni d'uso in cui è esercitabile |
|-----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| divisione       | 63                | Attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici                                                | A/10 C/3                                 |
| sezione         | K                 | Attività finanziarie e assicurative                                                                            | A/10 C/1 D/5                             |
| sezione         | L                 | Attività immobiliari                                                                                           | A/10 C/1                                 |
| sotto-categoria | 68.32.00          | Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi                                       | A/10                                     |
| divisione       | 71                | Attività degli studi di architettura e d'ingegneria; collaudi ed analisi tecniche                              | A/10 C/3                                 |
| divisione       | 72                | Ricerca scientifica e sviluppo                                                                                 | A/10 B/5 B/6                             |
| gruppo          | 72.1              | Ricerca e sviluppo sperimentale nel campo delle scienze naturali e dell'ingegneria                             | A/10 B/2 B/4 B/5 B/6 C/3 D/4             |
| sotto-categoria | 72.19.01          | Ricerca e sviluppo sperimentale nel campo della geologia                                                       | A/10 B/2 B/4 B/5 B/6 C/3 C/6 D/4         |
| divisione       | 73                | Pubblicità e ricerche di mercato                                                                               | A/10 C/3                                 |
| divisione       | 74                | Altre attività professionali, scientifiche e tecniche                                                          | A/10 C/3                                 |
| sotto-categoria | 74.90.99          | Altre attività professionali non classificate altrove                                                          | C/3 C/6                                  |
| divisione       | 75                | Servizi veterinari                                                                                             | A/10 C/3                                 |
| sezione         | N                 | Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese                                                 | A/10                                     |
| divisione       | 77                | Attività di noleggio e leasing operativo                                                                       | A/10 C/2 C/6                             |
| classe          | 77.31             | Noleggio di macchine e attrezzature agricole                                                                   | C/2 C/6 D/10g                            |
| classe          | 77.32             | Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile                                         | C/2 C/6                                  |
| divisione       | 78                | Attività di ricerca, selezione, fornitura di personale                                                         | A/10 B/4 C/1                             |
| divisione       | 79                | Attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse | A/10 B/4 C/1                             |
| divisione       | 80                | Servizi di vigilanza e investigazione                                                                          | A/10 C/6                                 |
| divisione       | 81                | Attività di servizi per edifici e paesaggio                                                                    | A/10 C/2 C/3 C/6                         |
| divisione       | 82                | Attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese                        | A/10 C/1 C/3                             |
| sezione         | O                 | Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria                                          | A/10 B/1 B/4C/3                          |
| sezione         | P                 | Istruzione                                                                                                     | A/10 B/1 B/4 B/5                         |
| sezione         | Q                 | Sanità e assistenza sociale                                                                                    | A/10 B/1 B/2 B/4 B/5 D/4                 |
| gruppo          | 86.2              | Servizi degli studi medici e odontoiatrici                                                                     | A/10 C/1 C/3                             |
| divisione       | 90                | Attività creative, artistiche e di intrattenimento                                                             | B/5 B/6 C/4 D/3 D/6                      |
| classe          | 90.02             | Attività di supporto alle rappresentazioni artistiche                                                          | C/2 C/3                                  |
| sotto-categoria | 90.02.09          | Altre attività di supporto alle rappresentazioni artistiche                                                    | A/10                                     |
| classe          | 90.03             | Creazioni artistiche e letterarie                                                                              | A/10 C/3 D/3                             |
| classe          | 90.04             | Gestione di strutture artistiche                                                                               | A/10 B/4 B/6 D/3                         |
| divisione       | 91                | Attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali                                            | A/10 B/4 B/6                             |
| divisione       | 92                | Attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco                                               | A/10                                     |
| sotto-categoria | 92.00.01          | Ricevitorie del lotto, superenalotto, totocalcio eccetera                                                      | C/1 D/8                                  |

|                 | codice Ateco 2007 | attività economica                                                                       | destinazioni d'uso in cui è esercitabile |
|-----------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| sotto-categoria | 92.00.02          | Gestione di apparecchi che consentono vincite in denaro funzionanti a moneta o a gettone | C/1 D/8                                  |
| divisione       | 93                | Attività sportive, di intrattenimento e di divertimento                                  | A/10 B/4C/4 D/3 D/6                      |
| categoria       | 93.29.3           | Sale giochi e biliardi                                                                   | C/1 C/4 D/6 D/8                          |
| divisione       | 94                | Attività di organizzazioni associative                                                   | A/10 B/4 E/9                             |
| divisione       | 95                | Riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa                        | A/10 C/1 C/3 D/1 D/7 D/8                 |
| divisione       | 96                | Altre attività di servizi per la persona                                                 | A/10 C/1 C/3                             |
| classe          | 96.03             | Servizi di pompe funebri e attività connesse                                             | A/10 C/1 C/2 C/3 C/6                     |
| classe          | 96.04             | Servizi dei centri per il benessere fisico                                               | B/2 C/3 C/4C/5 D/2 D/3 D/6 D/10h         |
| sezione         | U                 | Organizzazioni ed organismi extraterritoriali                                            | A/10 B/4                                 |

4. L'insediamento e il trasferimento delle attività di cui al precedente comma 3 sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, da presentarsi allo Sportello unico per le attività produttive, corredata dalla dichiarazione sostitutiva di certificazione di conformità urbanistica.
5. L'inizio di attività in difformità da quanto disposto ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo costituisce mutamento abusivo della destinazione d'uso dell'immobile.
6. L'inizio di attività in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta quindi alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di sospensione per adeguamento dell'attività iniziata in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di interruzione dell'attività.

## CAPO 120.20 - DISCIPLINA DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ SPECIFICHE

### Articolo 120.20.10 - Disciplina di attività specifiche (RUE)

1. L'esercizio di attività, oltre alla conformità alle destinazioni d'uso edilizie, deve comunque essere conforme alle specifiche normative di settore, ivi comprese in particolare quelle disposte dal piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e dai regolamenti comunali.

### Articolo 120.20.20 - Attività produttive non ammesse nel territorio comunale (RUE)

1. Non è ammesso nel territorio comunale l'avvio delle attività di seguito elencate, sia di nuovo insediamento, sia conseguente riconversioni o modificazioni di attività già legittimamente esercitate:
  - a attività classificate a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.lgs 17 agosto 1999, n. 334;
  - b attività comprese nella divisione 23 (Fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi) e nella classe 25.61 (Trattamento e rivestimento dei metalli) della classificazione ISTAT delle attività economiche ATECO 2007.

### Articolo 120.20.30 - Gli insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (DGR477/1995)

1. In conformità alla delibera della giunta regionale 21 giugno 1995, n. 477, sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
  - a le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale permanenti, a carattere industriale permanenti ed a carattere agroalimentare permanenti;
  - b le attività zootecniche, sia aziendali permanenti che intensive permanenti, compresi gli allevamenti ittici permanenti;
  - c le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive permanenti, attrezzature sociosanitarie permanenti, attrezzature ricettive permanenti, pubblici esercizi

permanenti, attrezzature scolastiche, attrezzature per lo spettacolo permanenti, attrezzature sportive e ricreative permanenti, attrezzature terziarie-produttive permanenti limitatamente al caso dei laboratori di analisi, attrezzature agricole permanenti limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, nonché campeggi e campi nomadi permanenti;

- d le attività di servizio agli automezzi, ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto; e le attività artigianali di servizio permanenti quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
- e le attività terziarie-commerciali permanenti aventi superficie utile maggiore o uguale a mq 400;
- f le attività di magazzinaggio e deposito permanenti quando riguardano articoli alimentari, sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del DPR 215/1988;
- g le attività amministrative e direzionali permanenti con superficie utile maggiore o uguale a mq 300;
- h le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato;
- i gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami;
- j i cimiteri;
- k gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.

#### **Articolo 120.20.40 - Il trattamento di rifiuti (PTCP)**

1. L'installazione o la modificazione di impianti per l'esercizio delle attività di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (divisione 38 della classificazione ISTAT ATECO) sono vietate nelle zone individuate dal PTCP come non idonee alla localizzazione di tali impianti.
2. Gli impianti destinati al recupero dei rifiuti speciali non pericolosi devono essere localizzati in aree appositamente destinate all'interno degli ambiti specializzati per attività produttive, e comunque in conformità a quanto disposto dalla pianificazione di settore (PPGR).
3. All'interno degli ambiti specializzati per attività produttive è consentito l'insediamento di attività che interessino rifiuti pericolosi e non pericolosi, rientranti rispettivamente nel disposto di cui al DM Amb 12 giugno 2002, n. 161 e al DM Amb 5 febbraio 1990 e, in ogni caso, solo se facenti parte delle attività di cui all'articolo 216 del D.lgs 152/2006. In tutte le altre parti del territorio comunale non sono ammesse attività che interessino rifiuti come definiti dalla disciplina di settore.

#### **Articolo 120.20.50 - Le attività di trasporto e magazzinaggio (RUE).**

1. Delle attività comprese nella sezione H (Trasporto e magazzinaggio) della classificazione ATECO, possono essere insediate nella parte del territorio comunale posta ad occidente dell'autostrada A22 Modena-Brennero esclusivamente quelle indicate dal prospetto che segue:

|           |         |                                                            |
|-----------|---------|------------------------------------------------------------|
| classe    | 49.32   | Trasporto con taxi, noleggio di autovetture con conducente |
| classe    | 49.42   | Servizi di trasloco                                        |
| categoria | 52.21.3 | Gestione di stazioni per autobus                           |
| categoria | 52.21.5 | Gestione di parcheggi e autorimesse                        |
| categoria | 52.21.6 | Attività di traino e soccorso stradale                     |

2. L'insediamento delle attività comprese nella sezione H (Trasporto e magazzinaggio) della classificazione ATECO è comunque subordinato alla disponibilità di parcheggi di pertinenza per autovetture e per autoarticolati in quantità idonea al loro efficiente esercizio a pieno regime. Tale idoneità è da dimostrarsi mediante un'apposita relazione da allegarsi alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 120.10.10, comma 4, delle presenti norme.

#### **Articolo 120.20.60 - Le attività produttive energivore (RUE)**

1. Su direttiva dell'articolo 87, comma 3 del PTCP, l'insediamento di nuove attività produttive che presentano un consumo per addetto superiore a 10 Tep/anno, deve prioritariamente essere indirizzato negli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, ovvero in aree ecologicamente attrezzate.

**Articolo 120.20.70 - La disciplina delle attività commerciali (RUE)**

1. L'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita fino a 400 metri quadrati è ammesso in tutte le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso C/1 (negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi) e D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) con le limitazioni disposte al comma seguente.
2. L'insediamento di strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 400 metri quadrati è ammesso esclusivamente nelle aree appositamente indicate dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, in unità immobiliari aventi destinazione D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). La progettazione o l'insediamento di tali strutture sono subordinati a una preventiva verifica dell'idoneità della viabilità di accesso e degli eventuali adeguamenti necessari, che il soggetto interessato dovrà predisporre e proporre all'approvazione del Comune.
3. Le strutture di vendita medio grandi di prodotti alimentari possono essere insediate unicamente su conforme indicazione della *Disciplina degli ambiti territoriali*. La loro attuazione è comunque subordinata alle determinazioni da assumersi con il POC, che in particolare ne determina la collocazione specifica.
4. Le grandi strutture di vendita devono osservare la disciplina del Piano operativo degli insediamenti commerciali (POIC) che in estratto è riportato nella *Scheda dei vincoli*.

**Articolo 120.20.80 - Attività di somministrazione alimenti e bevande (RUE)**

1. L'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande, come definite dalla legge regionale 26 luglio 2003, n. 14, è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni e al reperimento delle dotazioni di seguito elencate. I commi seguenti prevalgono e sostituiscono quelli di cui al "Gruppo A" e "Gruppo B" dell'art. 3 dell'Allegato "A" al *Regolamento comunale dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande* approvato con atto del Consiglio Comunale n. 73 del 9 dicembre 2010.
2. La suddivisione in zone effettuata dallo stesso allegato al regolamento, e le conseguenti prescrizioni differenziate per zona, sono interamente sostituite dalla seguente disciplina:
  - a Gruppo A - Criteri localizzativi dei locali: richiesti in caso di nuova apertura e trasferimento:
    - disponibilità di parcheggio come prescritta all'articolo 110.40.20.
  - b Gruppo B - Criteri strutturali dei locali: richiesti in caso di nuova apertura, trasferimento, modifiche edilizie per le quali è necessario ottenere un titolo abilitativo ai sensi della L.R. 15/13 e successive modificazioni e integrazioni:
    - presenza di servizi igienici secondo quanto specificato nelle *Linee Guida* AUSL di cui all'allegato B del regolamento comunale dell'Attività di somministrazione di alimenti e bevande approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 73 del 9 dicembre 2010;
    - obbligo della presentazione della documentazione previsionale di impatto acustico ai sensi della legge 447/95 articolo 8 e della deliberazione della giunta regionale 673/2004; tale documentazione dovrà contenere la stima dei livelli sonori in corrispondenza dei ricettori residenziali limitrofi all'area in cui si svolgerà l'attività, compresi quelli presenti nell'edificio in cui ha sede l'attività stessa (si definiscono limitrofi i locali posti all'interno di fabbricati che prevedano unità immobiliari a destinazione residenziale e quelli posti in fabbricati adiacenti o confinanti o direttamente prospicienti unità residenziali);
    - ove i parametri minimi garantiti per la destinazione residenziale non siano rispettati, obbligo di presentazione all'amministrazione comunale di un progetto di bonifica e adeguamento;
    - accessibilità dei locali di somministrazione da parte di persone diversamente abili - il requisito è derogato per i locali collocati in centro storico, che siano sottoposti a vincolo conservativo;
    - locali di conservazione immagazzinaggio e stoccaggio di derrate alimentari di convenienti dimensioni che consentano approvvigionamenti periodici limitando l'uso di veicoli trasporto merci ed inquinamento;
    - spazi per la gestione differenziata dei rifiuti, degli imballaggi e dei contenitori tali da ridurre i cassonetti stradali.

**Articolo 120.20.90 - La vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione (RUE)**

1. L'attività consiste nella vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione (codice ATECO 47.3), che può essere integrata da altre attività in conformità all'ordinamento in materia.



2. La costruzione, ristrutturazione, ampliamento degli impianti per la vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione sono ammessi esclusivamente nelle ubicazioni indicate dal POC, e devono conformarsi ai seguenti requisiti:
  - a la superficie fondiaria asservita agli impianti di distribuzione di carburanti su viabilità di categoria B o inferiore non deve eccedere l'estensione di mq 4.500;
  - b la superficie utile degli impianti di distribuzione di carburanti con funzioni complementari a servizio di viabilità di categoria B o inferiore non deve superare l'estensione di mq 300; se gli stessi sono privi di funzioni complementari, non superiore a mq 50;
  - c nei casi in cui è ammesso l'inserimento di funzioni complementari, i locali realizzati a tal fine non possono avere destinazione d'uso edilizia autonoma rispetto a quella dell'impianto di distribuzione di carburanti;
  - d all'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi agli impianti di distribuzione di carburante, una fascia della larghezza minima di ml 8,00 deve essere e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone e mantenuta, in funzione di mitigazione visiva nei confronti del paesaggio rurale.
3. Alla cessazione dell'attività di distribuzione di carburante è fatto obbligo al titolare dell'attività di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs.78 5 febbraio 1997, n. 22, modificato ed integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli nel pristino stato; la cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta inoltre l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari.
4. Al fine di assicurare l'adempimento degli obblighi di cui al precedente comma in caso di cessazione dell'attività, la costruzione, la sostituzione, la ristrutturazione e l'ampliamento degli impianti o delle stazioni di servizio e delle relative pertinenze sono subordinati alla prestazione di garanzia fidejussoria a tempo indeterminato, di importo corrispondente al costo stimato della rimozione, dello smaltimento e della bonifica.
5. Negli impianti soggetti a delocalizzazione secondo le indicazioni del RUE è ammessa la conduzione dell'attività fino a quando non intervenga il suo trasferimento.

#### **Articolo 120.20.100 - La disciplina degli impianti di lavaggio di autoveicoli (RUE)**

---

1. L'attivazione di impianti di lavaggio di autoveicoli non compresi in stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti è ammessa esclusivamente negli ambiti specializzati per attività produttive.

#### **Articolo 120.20.110 - I depositi di materiale a cielo aperto (RUE)**

---

1. Il riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate è soggetto alla disciplina di cui all'art. 49 comma 1-ter della legge 27/2012 e dal successivo DM Ambiente e Territorio n. 161 del 10 agosto 2012 rubricato «Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo», e integrato dalla legge 69/2013. In particolare, tutte le rocce e terre da scavo provenienti da opere sottoposte a VIA o AIA seguono il disposto del DM. 161/12, mentre le altre sono disciplinate dall'art. 41 bis della legge 69/2013."
2. Il deposito e l'accatastamento a cielo aperto di materiali non costituenti rifiuti o scarti e non destinati all'utilizzo immediato sono ammessi esclusivamente nelle aree di pertinenza di attività produttive e dove specificamente indicato dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*, secondo modalità che non costituiscano pericolo per l'igiene e la sicurezza pubblica e privata.

### **CAPO 120.30 - LE DOTAZIONI OBBLIGATORIE DI PARCHEGGI RIFERITE ALLE ATTIVITÀ**

#### **Articolo 120.30.10 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per le attività commerciali (RUE)**

---

1. L'apertura e il successivo esercizio di attività commerciali sono subordinate e condizionate alla disponibilità di parcheggi pubblici o di uso pubblico (salvo il caso di complementarietà d'uso di cui all'articolo 110.40.20 comma 7, in quantità non inferiori ai seguenti rapporti fra dotazione complessiva di posti auto e superficie di vendita:

| strutture di vendita alimentari                    |                                                               |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| fino a 400 mq di superficie di vendita :           | un posto auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione  |
| aventi superficie di vendita da 400 mq a 800 mq    | un posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione  |
| aventi superficie di vendita da 800 mq a 1.500 mq  | un posto auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione  |
| aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq  | un posto auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione   |
| strutture di vendita non alimentari                |                                                               |
| aventi superficie di vendita fino a 400 mq;        | un posto auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione  |
| aventi superficie di vendita da 400 mq a 800 mq;   | un posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione, |
| aventi superficie di vendita da 800 mq a 1.500 mq; | un posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione; |
| aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq; | un posto auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione  |

2. Nei centri commerciali la dotazione obbligatoria complessiva è calcolata distintamente sulla somma delle superfici di vendita degli esercizi alimentari e sulla somma delle superfici di vendita degli esercizi non alimentari, applicando a queste i rapporti minimi rispettivamente corrispondenti.
3. La dotazione complessiva di parcheggi deve essere comunque non inferiore alle dotazioni sopra indicate.

#### **Articolo 120.30.20 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per esercizi di somministrazione di alimenti (RUE)**

1. Le autorizzazioni alla somministrazione di alimenti e bevande in locali ubicati all'esterno del centro storico sono subordinate all'accertamento di una appropriata disponibilità di parcheggi pubblici, di uso pubblico o privati dalla riservati alla clientela.
2. Tale disponibilità non deve essere inferiore a 22 posti auto ogni 100 mq di superficie riservata alla somministrazione, accessibili entro una percorrenza massima di 100 metri dall'ingresso dell'esercizio.
3. L'accertamento è effettuato sulla base di una relazione prodotta dal richiedente l'autorizzazione, nella quale sia quantificato il fabbisogno di parcheggi in applicazione di tale standard, e sia individualmente identificata la corrispondente disponibilità di posti auto entro la distanza prescritta, verificata nelle fasce orarie di massima affluenza alla ristorazione.

#### **Articolo 120.30.30 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per attività ad alta affluenza di pubblico (RUE)**

1. L'apertura e la successiva conduzione delle attività ad alta affluenza di pubblico di seguito elencate:

- attività sportive (gruppo ATECO 93.1),
- attività ricreative e di divertimento (classe ATECO 93.2);
- servizi dei centri per il benessere fisico (classe ATECO 96.04).

sono subordinate e condizionate alla disponibilità di parcheggi nelle seguenti quantità minime:

- 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie netta degli impianti all'aperto;
- nonché 6,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, oppure, se superiore, un numero di parcheggi corrispondente almeno alla metà della capienza massima stabilita dal certificato di prevenzione incendi.

2. E' consentito l'utilizzo di parcheggi pubblici adiacenti a servizio di altre funzioni attive in orari intrinsecamente diversi, ove ne sia verificata l'effettiva disponibilità e se distanti non oltre 100 metri dalla sede delle attività che devono servire.
3. Per le attività agricole che comportano afflusso di pubblico è prescritta la medesima dotazione di parcheggi richiesta per analoghe attività non connesse all'agricoltura.

## **TITOLO 13 - I PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI E I DISPOSITIVI SANZIONATORI**

### **CAPO 130.10 - LA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

#### **Articolo 130.10.10 - Definizione e compiti della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* (RUE)**

4. La *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* é l'organo consultivo del Comune nel settore edilizio ed urbanistico. Essa è costituita in forma intercomunale nell'ambito dell'Unione delle Terre d'Argine (comuni di Campogalliano, Carpi, Novi e Soliera).
5. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in conformità alle norme di cui all'articolo 6 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, esprime il proprio parere, obbligatorio e non vincolante, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
3. La Commissione si esprime:
  - sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
  - sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale come individuati dalla *Cartografia coordinata* e sottoposti a vincolo conservativo (articoli 10.30.60, 10.30.70, 10.30.80, 10.30.90);
  - sull'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

#### **Articolo 130.10.20 - Composizione e nomina della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* (RUE)**

1. La *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* é nominata dalla giunta dell'Unione delle Terre d'Argine ed é composta da cinque commissari esterni alle amministrazioni comunali, di cui uno con funzione di presidente, ciascuno di elevata competenza e specializzazione nelle seguenti materie:
  - tutela del paesaggio, dell'ambiente, rinaturalizzazione ambientale, geologia;
  - pianificazione territoriale, urbanistica e sviluppo sostenibile;
  - progettazione e riqualificazione dell'ambiente urbano, accessibilità e barriere architettoniche;
  - progettazione edilizia e composizione architettonica;
  - conservazione, restauro, riqualificazione, tecniche di recupero, riuso dei beni architettonici e culturali e, in generale, del patrimonio edilizio esistente.
2. I componenti esterni saranno individuati tramite auto-candidatura sulla base di apposito bando. La selezione sarà effettuata a seguito della valutazione dei curricula pervenuti da parte di una commissione tecnica formata dai responsabili del Sportello unico per l'edilizia dei quattro comuni e da un responsabile del Servizio lavori pubblici di uno dei quattro comuni. La scelta dei componenti esterni della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* dovrà contemplare anche un equilibrato riparto tra genere femminile e maschile.
3. La commissione esaminatrice dei curricula propone alla giunta dell'Unione, ai fini della nomina, per ogni profilo di specializzazione, una rosa di possibili candidati.
4. Non possono far parte della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* i rappresentanti di organi o istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia e su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
5. La *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* dura in carica cinque anni, ed i suoi componenti restano in carica sino alla nomina di una nuova Commissione.
6. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza motivata giustificazione scritta fatta pervenire al presidente della Commissione, decadono dalla carica.
7. La giunta dell'Unione provvede tempestivamente alla sostituzione dei membri per qualsiasi motivo decaduti nel corso del mandato attingendo alla rosa dei candidati disponibili e per il solo residuo periodo di durata in carica della Commissione.
8. Un secondo componente della Commissione assume la carica di vicepresidente, con le medesime prerogative del presidente in caso di assenza del medesimo, nonché di segretario verbalizzante; in caso di assenza, a sua volta, può essere sostituito da uno degli altri componenti.
9. Il presidente e il vicepresidente vengono eletti dai componenti della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* a maggioranza, in una delle prime sedute successive all'insediamento.

10. E' presente ai lavori della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare; è possibile la partecipazione senza diritto di voto, di eventuali responsabili di Sportello unico per l'edilizia, al fine di coadiuvare il responsabile di procedimento nell'illustrazione di eventuali progetti complessi o di particolare significatività, così come di funzionari di altri uffici comunali, chiamati ad esprimere parere su particolari situazioni di loro competenza (quali ad esempio viabilità, commercio, sportello unico per le attività produttive).
11. Il professionista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione.

**Articolo 130.10.30 - Funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (RUE)**

1. La *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* si riunisce in una delle sedi municipali di norma una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata dalla segreteria in modo che pervenga ai Commissari almeno cinque giorni prima della seduta.
2. Le riunioni della Commissione sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, fra i quali deve esservi il Presidente. Le decisioni sono assunte a maggioranza e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente. La validità deve essere verificata al momento di ogni votazione.
3. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dal responsabile del procedimento, per le quali sia richiesto il parere della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro i termini stabiliti per legge.
4. La *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - necessità di sopralluogo.
5. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal Responsabile del procedimento al richiedente e al progettista con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la Commissione provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
6. Il parere della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e comunque nel rispetto dei termini stabiliti.
7. La *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* esprime i seguenti pareri in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale:
  - parere favorevole;
  - parere favorevole motivato, con eventuali osservazioni e suggerimenti;
  - parere contrario motivato con indicazioni utili al progettista;
  - sospensione motivata per acquisizione di ulteriori elementi di valutazione e/o supplemento d'istruttoria.
8. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.
9. I componenti della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta dell'Unione e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
10. Delle sedute della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* viene redatto apposito verbale firmato dal presidente, dal segretario e dai commissari presenti.
11. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "*Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*" completata dalla data e dalla validazione del presidente. I pareri della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare secondo le forme previste dalla legge.
12. In applicazione della lettera c) del comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, fra gli atti iniziali della propria attività la *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* formula, i principi ed i criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri, raccogliendoli in un documento denominato *Documento Guida*.

13. Tutte le indicazioni fornite nel *Documento Guida* non rivestono carattere regolamentare e non costituiscono modifica al RUE né ad altri strumenti vigenti.
14. Il *Documento Guida* è reso noto al pubblico nei modi di legge. Dovrà inoltre essere diffuso insieme agli altri atti e documenti che stanno alla base dei processi edilizi ed urbanistici, in particolare presso i professionisti operanti nel settore.
15. Al termine del proprio mandato la *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* redigerà un resoconto dell'attività svolta.

## **CAPO 130.20 - I PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI E LE SANZIONI**

### **Articolo 130.20.10 - I procedimenti amministrativi (RUE)**

---

1. I procedimenti relativi alla formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, all'abilitazione e alla conduzione di trasformazioni edilizie fisiche o dell'uso e all'esercizio di attività, e in particolare le modalità relative alla pubblicità dei titoli abilitativi e alle richieste di riesame, sono regolati con determinazione del dirigente, in osservanza delle disposizioni vigenti in materia.
2. La violazione delle disposizioni contenute nella determinazione di cui sopra è soggetta alle sanzioni di cui al Capo seguente.

## **CAPO 130.30 - DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **Articolo 130.30.10 - Lo sportello unico per l'edilizia (RUE)**

---

1. Il Comune di Campogalliano esercita le funzioni di gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, attraverso un'unica struttura, denominata *Sportello unico per l'edilizia* (o *Sportello unico*).
2. Lo *Sportello unico* costituisce, per gli interventi di edilizia residenziale, l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte.
3. Nello svolgimento delle sue funzioni, lo *Sportello unico* garantisce la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, a norma dell'articolo 40-undecies, comma 2, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).
4. Lo Sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sulla disciplina dell'attività edilizia vigente.

### **Articolo 130.30.20 - Interventi edilizi per le attività produttive (RUE)**

---

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal DPR 160/2010, è svolta dallo *Sportello unico attività produttive* (SUAP) dell'Unione delle Terre d'Argine.
2. Nel caso di impianti produttivi di beni e servizi, lo *Sportello unico attività produttive* è il punto unico di accesso per le imprese e i cittadini interessati.

### **Articolo 130.30.30 - Le sanzioni per violazioni del RUE (RUE)**

---

1. Fatta salva l'applicazione del regime sanzionatorio di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380, alla legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23, alla legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 e dall'articolo 167 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 per le ipotesi di interventi abusivi su edifici vincolati dalle parti 2 e 3 del Decreto Legislativo medesimo, alle violazioni del RUE consegue l'applicazione di sanzioni stabilite in base alle leggi vigenti in materia.
2. Gli importi delle sanzioni sono determinati tra un limite minimo ed un limite massimo edittale, sulla base di quanto prescritto nella normativa vigente in materia.
3. Competente a ricevere il rapporto di cui all'art. 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689 è il Sindaco.
4. L'applicazione delle sanzioni accessorie avviene secondo le modalità stabilite dalla legge vigente.

5. Le sanzioni amministrative accessorie non pecuniarie previste nel presente regolamento si distinguono in:

- obbligo di compiere una determinata attività (rimessa in pristino dello stato dei luoghi);
- obbligo di sospendere o cessare una determinata attività.

6. La misura delle sanzioni amministrative pecuniarie previste per le violazioni al presente regolamento viene determinata per ogni singolo articolo del RUE così come esposto nel prospetto che segue.

| articolo                                                          | disposizione normativa                                                                                                                                                                                                                  | minimo<br>€ | massimo<br>€ | oblazione<br>nei 60<br>giorni € |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|
| Determinazione<br>dirigenziale art.<br>20.10.10 c.3,<br>130.20.10 | Comunicazione di inizio lavori<br>- omissione parziale (inesatta/incompleta)<br>- omissione totale<br>- ritardata                                                                                                                       | 51,50       | 309,00       | 103,00                          |
| Determinazione<br>dirigenziale art.<br>20.10.10 c.3,<br>130.20.10 | Comunicazione variazione nominativo/i dei vari<br>responsabili indicati nell'inizio lavori<br>- omissione parziale (inesatta/incompleta)<br>- omissione totale<br>- ritardata                                                           | 51,50       | 309,00       | 103,00                          |
| Determinazione<br>dirigenziale art.<br>20.10.10 c.3,<br>130.20.10 | Cartello di cantiere<br>- omissione parziale (inesatto/incompleto)<br>- omissione totale                                                                                                                                                | 51,50       | 309,00       | 103,00                          |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                         | 75,00       | 450,00       | 150,00                          |
| Determinazione<br>dirigenziale art.<br>20.10.10 c.3,<br>130.20.10 | Titoli abilitativi ed elaborati grafici in cantiere<br>- omissione parziale (inesatto/incompleto)<br>- omissione totale                                                                                                                 | 51,50       | 309,00       | 103,00                          |
| Determinazione<br>dirigenziale art.<br>20.10.10 c.3,<br>130.20.10 | Allestimento recinzione e segnalazione del<br>cantiere<br>- omissione parziale/inadeguatezza<br>- omissione totale                                                                                                                      | 51,00       | 309,00       | 103,00                          |
| Determinazione<br>dirigenziale art.<br>20.10.10 c.3,<br>130.20.10 | Comunicazione di fine lavori<br>- omissione parziale (inesatta/incompleta)<br>- omissione totale<br>- ritardata                                                                                                                         | 51,50       | 309,00       | 103,00                          |
| Determinazione<br>dirigenziale art.<br>20.10.10 c.3,<br>130.20.10 | Trasferimento di titolo abilitativo ad altro titolare<br>- Mancata richiesta di volturazione                                                                                                                                            | 51,50       | 309,00       | 103,00                          |
| Art. 110.80.10<br>c. 7                                            | Elementi aggettanti e tende mobili<br>Inosservanza delle modalità costruttive e di<br>installazione, o delle caratteristiche dei<br>manufatti, fatto salvo l'obbligo di rimozione o<br>l'adeguamento con eventuale intervento d'ufficio | 42,00       | 250,00       | 83,00                           |
| Art. 110.80.10                                                    | Inosservanza delle disposizioni di cui al Capo<br>110.80 <i>Strutture di pertinenza e finitura degli<br/>edifici e degli spazi urbani</i> , fatto salvo l'obbligo<br>di ripristino                                                      | 83,00       | 500,00       | 166,00                          |
| Art. 110.80.10<br>c. 12                                           | Inosservanza delle caratteristiche di omogeneità<br>degli elementi di facciata, dei materiali e delle<br>finiture, fatto salvo l'obbligo di ripristino                                                                                  | 83,00       | 500,00       | 166,00                          |

| articolo                                  | disposizione normativa                                                                                                                                                                                                                                                                                      | minimo<br>€ | massimo<br>€ | oblazione<br>nei 60<br>giorni € |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|
| Articolo<br>10.30.30, c4,<br>10.30.40 c.5 | Inosservanza prescrizioni relative a facciate ed elementi di pregio fatto salvo l'obbligo di ripristino                                                                                                                                                                                                     | 77,00       | 464,00       | 154,00                          |
| Articolo<br>110.10.50,<br>60.10.100       | Antenne radiotelevisive, elementi esterni impianti di condizionamento trattamento aria e altri impianti tecnologici: inosservanza delle modalità costruttive e di installazione o delle caratteristiche dei manufatti fatto salvo l'obbligo di rimozione o l'adeguamento con eventuale intervento d'ufficio | 83,00       | 500,00       | 166,00                          |
| Articolo<br>120.10.10                     | Inosservanza dell'obbligo di comunicazione dell'inizio dell'attività ai sensi del comma 4 dell'art. 120.10.10, fatto salvo l'obbligo di sospensione dell'attività fino all'avvenuta comunicazione e l'obbligo di cessazione della stessa in caso di mancata conformità tra attività e destinazione d'uso.   | 83,00       | 500,00       | 166,00                          |
| Articolo<br>60.10.140                     | Abbattimento in assenza di segnalazione piante protette art. 60.10.140 (in presenza di danneggiamento o compromissione documentabile)<br>Per albero, diametro fino a 20 cm.                                                                                                                                 | 25,00       | 150,00       | 50,00                           |
| Articolo<br>60.10.140                     | Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 60.10.140<br>Per albero, diametro fino a 20 cm.                                                                                                                                                               | 50,00       | 300,00       | 100,00                          |
| Articolo<br>60.10.140                     | Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 60.10.140<br>Per albero, diametro da 21 fino a 40 cm.                                                                                                                                                         | 75,00       | 450,00       | 150,00                          |
| Articolo<br>60.10.140                     | Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 60.10.140<br>Per albero, diametro da 41 fino a 60 cm.                                                                                                                                                         | 125,00      | 750,00       | 250,00                          |
| Articolo<br>60.10.140                     | Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 60.10.140<br>Per albero, diametro oltre 60 cm.                                                                                                                                                                | 250,00      | 1500,00      | 500,00                          |
| Articolo<br>60.10.140                     | Intervento (capitozzature) in assenza di segnalazione, o altro danneggiamento di piante protette art. 60.10.140<br>Per albero, senza pregiudizio definitivo:                                                                                                                                                | 75,00       | 450,00       | 150,00                          |
|                                           | Per albero, con pregiudizio definitivo:                                                                                                                                                                                                                                                                     | 250,00      | 1500,00      | 500,00                          |
| Articolo<br>60.10.140                     | Mancata sostituzione di piante abbattute entro 180 giorni dall'abbattimento art. 60.10.140                                                                                                                                                                                                                  | 125,00      | 750,00       | 250,00                          |
| Articolo<br>110.40.30                     | Utilizzazione di parcheggi per usi non consentiti (per posto auto)                                                                                                                                                                                                                                          | 50,00       | 300,00       | 100,00                          |
| Articolo<br>110.70.60                     | Esecuzione di scavi in sede stradale difforme dalle prescrizioni di RUE                                                                                                                                                                                                                                     | 125,00      | 750,00       | 250,00                          |

| articolo | disposizione normativa                                                                                  | minimo<br>€ | massimo<br>€ | oblazione<br>nei 60<br>giorni € |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|
|          | Inosservanza di ordinanza attuativa del RUE o inosservanza dell'ordine di adeguamento comunque disposto | 77,00       | 464,00       | 154,00                          |
|          | Ogni altra violazione alle disposizioni del RUE, non specificatamente sopra prevista                    | 77,00       | 464,00       | 154,00                          |

7. Ogni altra norma che, contenuta in regolamenti ed ordinanze comunali precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento, sia difforme dallo stesso, è abrogata.

**Articolo 130.30.40 - Le sanzioni per violazioni alla disciplina edilizia urbanistica sovraordinata (RUE)**

1. Ai sensi del disposto della legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23, che stabilisce che le sanzioni a seguito di accertamento degli illeciti edilizi vengono applicate demandando al comune alcune scelte di carattere procedurale ed operativo, il presente articolo disciplina il regime sanzionatorio, previsto dagli articoli 33, commi 3 e 4 e 37, commi 2 e 3 del DPR 380/2001, in quanto disapplicati dalla legge regionale soprarichiamata e sostituiti dagli articoli 9 e 10 che regolano l'applicazione della sanzione pecuniaria aggiuntiva alla rimessa in pristino o all'indennità pecuniaria stabilita dall'articolo 167 del decreto legislativo 42/2004, per le ipotesi di interventi abusivi su edifici vincolati dalla parte 2 e 3 del suddetto decreto e dagli strumenti urbanistici comunali.
2. Il presente articolo inoltre costituisce verifica e presa d'atto delle sanzioni di cui all'articolo 37, comma 4, del DPR 380/2001, ora articolo 17 della legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23, per interventi conformi alle norme urbanistico ed edilizie, realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA, per i quali venga presentata la cosiddetta SCIA *in sanatoria* e il responsabile del procedimento debba applicare la sanzione, in relazione all'aumento di valore venale determinato dal comune sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio ai sensi della legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23.
3. Le violazioni di cui all'articolo 10 della legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23 (*Salvaguardia degli edifici vincolati*) sono soggette alle sanzioni esposte nel prospetto che segue.

|                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Intervento abusivo relativo all'intera costruzione                                                                                                                        | Art.10, comma 1, immobile classificato bene culturale                               | € 20.000,00                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                           | Art.10, comma 2, edificio con vincolo conservativo imposto da strumento urbanistico | Restauro scientifico € 20.000,00                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                           |                                                                                     | Restauro conservativo € 16.000,00                                                                                                |
|                                                                                                                                                                           |                                                                                     | Ricomposizione e riqualificazione tipologica € 10.000,00                                                                         |
|                                                                                                                                                                           |                                                                                     | Ripristino tipologico € 12.000,00                                                                                                |
|                                                                                                                                                                           | Art.10, comma 3, edificio in area con vincolo ex Galasso                            | € 4.000,00 qualora l'immobile sia assoggettato anche a vincolo di natura urbanistica si applica la sanzione maggiore tra le due. |
| Quando l'intervento è attuato su parte della costruzione € 2.000,00 per ogni singola unità immobiliare e fino alla concorrenza del limite massimo previsto di € 20.000,00 |                                                                                     |                                                                                                                                  |
| Quando l'intervento investe parti comuni € 2.000,00, da applicare in aggiunta alle sanzioni di cui sopra                                                                  |                                                                                     |                                                                                                                                  |





## **Diritti degli agricoltori, doveri dei cittadini in campagna**

Premesso che è compito dei contadini salvaguardare e proteggere le conoscenze legate all'uso del territorio, ai metodi colturali, alla biodiversità delle risorse genetiche dei prodotti della terra per l'alimentazione, negli ambiti rurali il diritto degli agricoltori a coltivare, allevare e produrre gode della priorità.

Chiunque decida di abitare in ambito rurale deve essere consapevole della funzione produttiva agricola del territorio, accettandone le criticità sia di rumore occasionale, sia di odori sgradevoli, sia di trattamenti connessi all'allevamento e alle colture. Deve accettare ed essere consapevole degli inconvenienti e dei danni che possono derivare a cose e persone da eventi naturali ai quali il territorio rurale è più esposto rispetto ai territori urbani, quali in particolare le esondazioni.

Il cittadino riconosce e rispetta, quindi, le esigenze necessarie alla conduzione dei poderi, e ne accetta le conseguenze come le esalazioni odorigene, i trattamenti con fitofarmaci, le concimazioni, le irrigazioni e le lavorazioni dei terreni, nonostante queste possano comportare inconvenienti per il benessere dei residenti.

Dovere del cittadino è comprendere che l'ambito rurale è un palinsesto di stratificazioni e modifiche occorse in secoli di rapporto tra uomo e ambiente. Questa ricchezza deve rimanere leggibile nei segni propri del territorio e nei modi di utilizzo dello stesso. E' in contraddizione con questi principi l'atteggiamento di chi, agendo su territorio rurale, intende riproporre in questo modelli e condizioni propri del territorio urbano.

E' dovere di tutti rispettare lo spazio ecologico per altre specie, e smettere di comportarsi come se le risorse del pianeta appartenessero solo a pochi e fossero infinite.

Diritto di tutti è fruire dei valori ambientali, naturalistici e paesaggistici che l'ambito rurale esprime, dovere di tutti è preservarli e valorizzarli.



## DEFINIZIONI

### abitazione

---

Si definisce abitazione un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile, destinata o destinabile prevalentemente a domicilio di persone, che disponga dei requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dal RUE per l'uso residenziale.

Nel computo delle abitazioni per l'applicazione dei limiti di capacità insediativa dovrà tenersi conto dei caratteri distributivi e della disponibilità o possibilità di scarichi di reflui domestici.

Sono in ogni caso considerate abitazioni autonome le porzioni di unità immobiliari abitative che si prestino ad essere agevolmente scorporate in quanto:

- a possono essere dotate di ingresso indipendente mediante la semplice realizzazione di una porta di accesso da spazi comuni;
- b dispongono della possibilità di allontanare autonomamente i reflui domestici;
- c possono essere fra loro separate mediante la eliminazione di porte o la realizzazione di semplici tramezze;
- d entrambe le porzioni scorporate mantengano i requisiti di abitabilità.

Se l'unità immobiliare, per le caratteristiche sopra indicate, si presta ad essere suddivisa in più abitazioni autonome, concorre al computo della capacità insediativa per tale potenzialità.

Convenzionalmente la superficie utile media di un'abitazione è assunta in mq 85.

### acque di lavorazione

---

Sono tali le acque reflue contaminate e derivanti da scarichi non assimilabili a quelli di tipo domestico.

### aia

---

Terreno battuto o lastricato davanti e intorno alla casa colonica

### area di sedime

---

Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

### allevamenti zootecnici di tipo aziendale

---

Allevamenti zootecnici nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non vengono superati i rapporti, di seguito indicati, tra peso vivo medio mantenuto / anno e superficie agraria utile in proprietà e/o in diritto reale di godimento, o utilizzata con affitto agrario:

- a allevamenti bovini: 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- b allevamenti suinicoli: 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno; tali allevamenti dovranno inoltre essere realizzati in conformità al piano stralcio di settore del piano territoriale per il risanamento e la tutela delle acque per il comparto zootecnico, approvato con deliberazione del Consiglio regionale dell' 8 marzo 1995 n. 2409;
- c allevamenti equini: 30 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- d allevamenti caprini e ovini: 20 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- e allevamenti avicunicoli: 15 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- f in altri casi si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante, con il limite massimo di 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno.

Ai fini del calcolo del peso vivo medio mantenuto per anno e per il dimensionamento degli edifici si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalla circolare regionale n. 2645 del 19 aprile 1996 e dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 1853 del 13 ottobre 1999 e ai criteri ed obiettivi quali - quantitativi di riferimento di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 641 del 11 maggio 1998.

### allevamenti di tipo intensivo

---

Allevamenti zootecnici non classificabili di tipo aziendale.

---

**alloggio**

---

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

---

**altana**

---

Loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

---

**altezza dei fronti**

---

Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina superficie utile;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di metri 1,20, o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

---

**altezza dell'edificio**

---

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Quando espressa in piani fuori terra corrisponde al numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati e dei piani sottotetto.

---

**altezza lorda dei piani**

---

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

---

**altezza media del piano**

---

Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento.

---

**altezza utile (hu)**

---

Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.

Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.

Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

---

**altezza virtuale**

---

L'altezza virtuale (Hv) o altezza utile media, è il rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

---

**ambito**

---

Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

---

**androne**

---

Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

---

**area cortiliva**

---

Superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio di una o più unità edilizie ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi. Essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.

---

**area dell'insediamento (ai)**

---

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), si definisce area dell'insediamento (Ai) la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed 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, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative tabelle parametriche regionali.

---

**area di pertinenza**

---

Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata. Per le nuove costruzioni l'area deve essere individuata progettualmente e come tale accatastata.

---

**aree di sosta per minoranze nomadi**

---

Aree definite dall'articolo 4 della legge regionale 23 novembre 1988 n. 47 "Norme per le minoranze nomadi in Emilia-Romagna".

---

**arredi da giardino**

---

Piccoli elementi permanenti e fissi al suolo quali forni e barbecue per la cottura di cibi, pozzi coperti, gazebi, pergolati, voliere, serre, elementi di arredo dell'area da giardino e terrazze ai fini dello svago e della vita all'aperto

---

**aspetto architettonico**

---

E' il risultato globale derivante dall'integrazione tra gli aspetti formale e compositivo. Tali aspetti non si riferiscono esclusivamente alla progettazione degli esteri degli edifici, ma interessano anche l'uso e la funzionalità interna degli stessi, quando le caratteristiche compositive e distributive interne costituiscano elemento predominante nella scelta della progettazione degli esteri.

---

**aspetto formale**

---

E' il risultato estetico complessivo, determinato dagli elementi del linguaggio architettonico proposto dal progettista, fra loro correlati (superfici, volumi, uso dei vuoti e dei pieni, proporzioni, colore, materiali di finitura, particolari architettonici, costruttivi e decorativi).

---

**aspetto compositivo**

---

E' il risultato complessivo del progetto, determinato dall'uso degli elementi compositivi costitutivi dell'edificio e relativi accessori, comprese le aree di pertinenza.

---

**arredo urbano**

---

Manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi, ad esclusione di quelli destinati allo svolgimento di un'attività economica, quali fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali.

---

**attività idroesigenti**

---

Attività anche a carattere non manifatturiero che diano luogo ad un consumo idrico annuo superiore a mc 100.000 sia per il diretto impiego dell'acqua nei cicli di lavorazione, sia per la sua utilizzazione come fluido di scambio termico, sia per il suo consumo indotto da esigenze di natura idroigienica, ovvero necessitano di un'autorizzazione allo scarico di reflui per un volume superiore a 100.000 metri cubi per anno.

---

**attività insalubri**

---

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio comprese negli elenchi allegati al Decreto Ministeriale 2 marzo 1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

---

**attrezzature e spazi collettivi**

---

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.

Si ripartiscono in opere di urbanizzazione secondaria e opere di urbanizzazione generale.

---

**azienda agricola organizzata**

---

E' il complesso organizzato dei beni (strutture fondiarie, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente i caratteri di stabilità e continuità necessari per le produzioni e/o massima valorizzazione del territorio agricolo.

---

**balcone**

---

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

---

**ballatoio**

---

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

---

**capitozzatura**

---

Drastico raccorciamento del tronco di un albero e delle branche primarie fino in prossimità di questo.

---

**cantina**

---

Locale di servizio di pertinenza di abitazioni, adibito a deposito, collocato al piano interrato o al piano terreno, privo dei requisiti di abitabilità. Se di nuova realizzazione, deve avere altezza utile non superiore a ml 2,50 e finestre di superficie complessiva non superiore a mq 0,50.

---

**carico urbanistico**

---

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

Il carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti, oppure indirettamente mediante grandezze a questi correlate, come il volume, la superficie utile, il numero di abitazioni.

L'incremento di carico urbanistico si verifica nei seguenti casi:

- a un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
- c un aumento delle unità immobiliari; non è aumento di carico urbanistico il frazionamento di unità immobiliari non connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e non comporti aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali;
- d variazioni dimensionali e del numero di unità immobiliari delle costruzioni, nonché le modifiche della destinazione d'uso che riguardino più di 30 mq o più del 30% della

superficie utile dell'unità immobiliare, quando comportino l'incremento del fabbisogno di cui sopra.

---

**centri di pericolo per gli acquiferi**

---

Sono definiti come qualsiasi funzione, attività, insediamento, manufatto, oppure modalità d'uso di immobili, in grado di generare, direttamente o indirettamente, fattori certi o potenziali di degrado delle acque sotterranee.

---

**centro aziendale**

---

Aggregato edilizio che comprende sia la parte residenziale che la quota maggioritaria delle costruzioni e degli impianti connessi alla conduzione di una azienda agricola organizzata.

---

**chiosco**

---

Piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

---

**chiusure**

---

Insieme delle unità tecnologiche e degli elementi tecnici del sistema edilizio aventi funzione di separare e di conformare gli spazi interni del sistema edilizio rispetto all'esterno.

---

**commercio all'ingrosso**

---

E' definita commercio all'ingrosso l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali.

---

**comparto**

---

E' la porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

---

**costruzione**

---

Si definisce costruzione ogni manufatto che, non necessariamente infisso al suolo e pur semplicemente aderente a questo, alteri lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, sia destinato alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

---

**costruzioni accessorie:**

---

Costruzioni di modeste dimensioni a servizio degli edifici quali rimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, serre e simili, di superficie in pianta non superiore a mq 8 e altezza massima ml 2,40.

---

**densità fondiaria**

---

La densità fondiaria è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

---

**densità territoriale**

---

La densità territoriale è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

---

**distanza dai confini di proprietà**

---

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.

---

**distanza dai confini di zona**

---

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.



---

**distanza dal confine stradale**

---

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Codice della strada.

---

**distanza tra edifici / distacco (de)**

---

Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.

---

**dotazioni ecologiche e ambientali**

---

Insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

Tali dotazioni sono volte in particolare:

- a alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
- b alla gestione integrata del ciclo idrico;
- c alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- d al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- e alla raccolta differenziata dei rifiuti.

---

**dotazioni territoriali**

---

Insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

Costituiscono dotazioni territoriali:

- a le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- b le attrezzature e spazi collettivi;
- c le dotazioni ecologiche e ambientali.

---

**edificio**

---

Si definisce come edificio o fabbricato ogni costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico-funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. La restante parte della superficie utile può essere destinata o sarà destinabile ad usi non residenziali, in conformità alle previsioni urbanistico edilizie.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

---

**edificio unifamiliare**

---

Si definisce come edificio unifamiliare o monofamiliare l'edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

---

**emissioni in atmosfera**

---

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento e costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

---

**esercizi commerciali di vicinato**

---

Sono così definiti gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a mq 150.

---

**essenze autoctone**

---

Specie arboree autoctone:

- Acero campestre (*Acer campestre*);
- Acero montano (*Acer pseudoplatanus*);
- Acero riccio (*Acer platanoides*);

- Bagolaro (*Celtis australis*);
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*);
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*);
- Cerro (*Quercus cerris*);
- Ciavardello (*Sorbus terminalis*);
- Ciliegio (*Prunus avium*);
- Cipresso nero (*Cupressus sempervirens*);
- Farnia (*Quercus robur*);
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*);
- Melo selvatico (*Malus sylvestris*);
- Noce (*Juglans regia*);
- Olmo campestre (*Ulmus minor*);
- Olmo ciliato (*Ulmus laevis*);
- Olmo montano (*Ulmus glabra*);
- Ontano napoletano (*Alnus cordata*);
- Ontano nero (*Alnus glutinosa*);
- Orniello (*Fraxinus ornus*);
- Pado (*Prunus padus*);
- Perastro (*Pyrus piraster*);
- Pino silvestre (*Pinus sylvestris*);
- Pioppo cipressino (*Populus nigra* "Italica");
- Pioppo nero (*Populus nigra*);
- Pioppo tremolo (*Populus tremula*);
- Rovere (*Quercus petraea*);
- Roverella (*Quercus pubescens*);
- Salice bianco (*Salix alba*);
- Siliquastro (*Cercis siliquastrum*);
- Sorbo domestico (*Sorbus domestica*);
- Tasso (*Taxus baccata*);
- Tiglio nostrale (*Tilia platyphyllos*);
- Tiglio selvatico (*Tilia cordata*).

Specie arbustive autoctone:

- Agazzino (*Pyracantha coccinea*),
- Alloro (*Laurus nobilis*),
- Azzeruolo (*Crataegus azarolus*),
- Biancospino distilo (*Crataegus oxyacantha*),
- Biancospino monostilo (*Crataegus monogyna*),
- Bosso (*Buxus sempervirens*),
- Corniolo (*Cornus mas*),
- Crespino (*Berberis vulgaris*),
- Frangola (*Rhamnus frangula*),
- Fusaggine (*Euonymus europaeus*),
- Ginestra di Spagna (*Spartium junceum*),
- Ginestra dei carbonai (*Sarothamnus scoparius*),
- Ginepro comune (*Juniperus communis*),
- Lantana (*Viburnum lantana*),
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*),
- Madreselva pelosa o Caprifoglio (*Lonicera xilostemum*),
- Marnagaleppo (*Prunus mahaleb*),
- Maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*),
- Marruca (*Paliurus spina Christi*),
- Mirabolano (*Prunus cerasifera*),
- Nocciolo (*Corylus avellana*),
- Olivello spinoso (*Hippophae rhamnoides*),
- Palla di maggio (*Viburnum opulus*),
- Prugnolo (*Prunus spinosa*),
- Rosa (*Rosa arvensis*, *Rosa canina*, *Rosa gallica*),
- Salice (*Salix caprea*, *Salix cinerea*, *Salix eleagnos*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, *Salix triandra*, *Salix viminalis*),
- Sambuco nero (*Sambucus nigra*),
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*),
- Scotano (*Cotinus coggygria*),
- Spino cervino (*Rhamnus cathartica*),
- Vescicaria (*Colutea arborescens*),
- Viburno o Lentaggine (*Viburnum tinus*).

---

**fabbricato**

---

Si veda la definizione di edificio.

---

**fabbricati agricoli di servizio**

---

Si definiscono tali i fabbricati agricoli di servizio aziendali o parti di essi destinati a:

- a depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;
- b serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;
- c ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

Si definiscono altresì tali i fabbricati agricoli di servizio interaziendali o parti di essi destinati :

- a deposito per attrezzi e rimesse per macchine agricole nelle aziende associate;
- b ricovero animali delle aziende associate;
- c strutture di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione delle produzioni delle aziende agricole associate.

---

**fonti di energia rinnovabili**

---

Sono tali le fonti alimentate da energia solare, eolica, geotermica, idraulica, del moto ondoso, i gas di discarica, i gas residuati dai processi di depurazione, i biogas, le biomasse intese come parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani.

---

**galleria**

---

Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

---

**gazebo**

---

Chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica, avente pianta inscritta in un cerchio di diametro massimo di ml 3,00 e copertura percolante.

---

**giardino d'inverno**

---

Spazio di servizio, non abitabile, con funzione di isolamento termico nel periodo invernale e raffrescamento in quello estivo, costituito da un ambiente non riscaldato, integrato nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra nord/est e nord/ovest.

---

**immobili (beni immobili)**

---

Secondo l'articolo 812 del codice civile sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione.

---

**indice di permeabilità (ip)**

---

Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica come il rapporto minimo ammissibile, espresso in forma percentuale.

Si definiscono l'indice di permeabilità territoriale, espresso dalla formula:  $I_{pt} = Sp / ST$  e l'indice di permeabilità fondiaria, espresso dalla formula:  $I_{pf} = Sp / SF$ .

Gli strumenti urbanistici fissano, a seconda della zona e dell'uso, l'indice minimo di permeabilità ed eventualmente la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile.

---

**indice di visuale libera**

---

L'indice di visuale libera (Ivl) è il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

---

**infrastrutture diffuse**

---

Costituiscono infrastrutture diffuse le vie di comunicazione di tipo E ed F, le reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, nonché le reti di telecomunicazioni, quando non consistano in opere di urbanizzazione disposte da PUA o comunque regolate da apposita convenzione.

---

**infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

---

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti consistono negli impianti e nelle reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Tali infrastrutture sono suddivise in opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione generale.

---

**installazione di impianti tecnologici**

---

L'installazione di impianti tecnologici in edifici e/o attrezzature esistenti consiste negli interventi che attuano il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme in materia di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, quando eccedano gli interventi di mera manutenzione. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dal presente regolamento.

Nel caso di insediamenti produttivi tali interventi comprendono anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. del 16 gennaio 1977, n. 1918, quando siano funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, nè di superficie utile nè di volume utile.

---

**involucri leggeri rimovibili**

---

Gli involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, che delimitano uno spazio fruibile, (quali teli, membrane e simili), se hanno carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della superficie utile.

Gli involucri, che, ammessi dagli strumenti urbanistici, siano destinati a soddisfare esigenze perduranti e permanenti nel tempo, sono soggetti alle procedure abilitative connesse al tipo di intervento.

Ai sopradetti involucri si applicano, in entrambe le ipotesi di cui ai commi che precedono, le norme di distanza.

---

**lastrico solare**

---

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

---

**lavorazioni insalubri**

---

Vedasi Attività insalubri.

---

**loggia / loggiato**

---

Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

---

**lotto**

---

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.

Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

---

**manufatti di servizio**

---

vedere la voce **Arredi fissi**.

---

**nucleo edilizio rurale originario**

---

Nucleo edilizio rurale originario è l'organismo tipologico originario del complesso edilizio rurale della pianura modenese che si articola nei seguenti tipi edilizi principali, ciascuno con le relative aree di pertinenza:

- a ad elementi separati;
- b ad elementi congiunti;

- c a corte aperta;
- d a corte chiusa;
- e villa padronale.

### **opere di urbanizzazione primaria**

---

Secondo la normativa regionale per la definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, sono opere di urbanizzazione primaria quelle poste al diretto servizio dell'insediamento, ovvero

- a le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b le fognature e gli impianti di depurazione;
- c il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d il sistema di distribuzione di energia elettrica, forza motrice, gas;
- e gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f la pubblica illuminazione;
- g il verde attrezzato;
- h gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

Delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti definite dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 costituiscono inoltre opere di urbanizzazione primaria:

- i gli spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- j gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le fermate del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
- k il verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- l le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999).

Quando opere dei generi sopra elencati siano al servizio di più ampi ambiti territoriali, ovvero non siano direttamente suscettibili di allacciamento, accesso o comunque utilizzo da parte degli utenti in un insediamento, sono da classificarsi opere di urbanizzazione generale.

### **opere di urbanizzazione secondaria**

---

Delle attrezzature e spazi collettivi costituiscono opere di urbanizzazione secondaria quelle di seguito elencate:

- a l'istruzione;
- b l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d le attività culturali, associative e politiche;
- e il culto;
- f gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

### **opere di urbanizzazione generale**

---

Delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti costituiscono opere di urbanizzazione generale gli impianti e le opere impianti di interesse generale compresi nel seguente elenco, non esaustivo:

- a gli impianti e le opere di prelievo e trattamento e le dorsali di distribuzione dell'acqua;
- b gli impianti di depurazione e smaltimento dei reflui urbani e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d le stazioni ricevitrici e di trasformazione dell'energia elettrica da alta tensione a media tensione;
- e la rete viaria urbana, le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici di interesse generale.

Delle attrezzature e spazi collettivi costituiscono opere di urbanizzazione generale le attrezzature di interesse generale, quali comprese nel seguente elenco, pure non esaustivo:

- a le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
- b le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

- c i parchi pubblici urbani e territoriali;
- d gli impianti sportivi di rilievo sovracomunale;
- e le strutture di supporto ai servizi pubblici;
- f le sedi di istituzioni pubbliche.

---

**organismo edilizio**

---

Costruzione organizzata, costituita di varie parti fra loro connesse e interdipendenti, con caratteristiche di unitarietà, classificabile come tipo edilizio, considerata nella sua interezza

---

**parti comuni condominiali**

---

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

---

**pensilina**

---

Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

---

**pergolato**

---

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

---

**perimetri di protezione**

---

Sono definiti con riferimento alle isocrone relative ai tempi di sicurezza prescelti per quanto riguarda il perimetro di protezione secondaria ed il perimetro di protezione primaria, e come distanza (da 5 a 10 ml) dalle opere di presa per il perimetro di protezione assoluta.

---

**pertinenza**

---

Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

Quando l'intervento pertinenziale comporti la realizzazione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale si qualifica come nuova costruzione.

---

**piano di un edificio**

---

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

---

**piano fuori terra**

---

Piano il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

---

**piano interrato**

---

Piano il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

---

**piano seminterrato**

---

Il piano seminterrato di un edificio è il piano il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a metri 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a ml - 0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

---

**piano sottotetto**

---

Piano costituito esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile media di cm 180 e in cui il rapporto aeroilluminante non ecceda 1/25. Vedere anche la definizione di sottotetto.

---

**piante d'alto fusto**

---

Sono così definiti:

- gli esemplari arborei la cui circonferenza misurata a ml 1,30 dal suolo superi cm 30;
- le conifere di altezza superiore a ml 8,00
- le ceppaie quando la somma delle circonferenze dei fusti superi cm 70;
- tutti gli esemplari che ad un metro dal colletto abbiano una circonferenza superiore a cm 80.

---

**polverosità ambientale**

---

Non necessariamente in connessione con emissioni in atmosfera, come sopra definite, si ha generazione di polverosità ambientale per ogni attività che dia luogo ad immissione di materiale particolato all'esterno del recinto industriale.

---

**portico / porticato**

---

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

---

**potenzialità edificatoria**

---

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici.

La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

La potenzialità edificatoria può essere espressa in superficie, volume, abitazioni o altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

Il calcolo della potenzialità edificatoria di un'area va riferito all'assetto fondiario esistente al momento della presentazione della domanda di trasformazione di ciascun immobile.

---

**proservizi (basso comodo)**

---

Strutture edilizie isolate comprendenti sia i servizi all'abitazione rurale quali forno, legnaia, sia piccoli allevamenti per autoconsumo, quali porcile, pollaio, di altezza utile non superiore a ml 2,50.

---

**rapporto di copertura**

---

Il rapporto di copertura (Q) è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $Q = S_q / S_F$ . Si indica come il rapporto massimo ammissibile espresso in forma percentuale.

---

**rapporto di permeabilità**

---

Vedere Indice di permeabilità.

---

**rumorosità disturbante**

---

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si verifichi il superamento delle soglie previste dal Regolamento Comunale di Igiene.

---

**sagoma**

---

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

---

**sagoma planivolumetrica**

---

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti

ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

---

**serre intensive o fisse**

---

Serre poste su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo, qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.

---

**soppalco**

---

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

---

**sottotetto**

---

Il sottotetto è lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

---

**spaccio aziendale**

---

Punto di vendita compreso in un'unità locale produttiva (come definita dall'ISTAT) per la vendita in luogo di beni ivi prodotti, con libero accesso del pubblico dalla pubblica via. Per il solo artigianato di servizio è ammessa la vendita di prodotti strumentali o accessori allo svolgimento dell'attività.

Non è ammesso, in ogni caso, più di uno spaccio aziendale per unità locale.

---

**stabilimento a rischio di incidenti rilevanti**

---

Ai sensi del D.LGS 17 agosto 1999, n. 334, si intende tutta l'area sottoposta al controllo di un gestore (persona fisica o giuridica che gestisce o detiene lo stabilimento o l'impianto) nella quale sono presenti sostanze pericolose all'interno di uno o più impianti, comprese le infrastrutture o le attività comuni o connesse, soggette ad eventi quali un'emissione, un incendio o un'esplosione che dia luogo a pericolo grave per la salute umana o per l'ambiente ed assoggettate alla disciplina di notificazione o dichiarazione.

---

**standards urbanistici**

---

Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, di cui all'articolo A-24 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modifiche e integrazioni.

---

**strutture di vendita**

---

Le strutture di vendita sono classificate nelle seguenti quattro categorie, con riferimento alla deliberazione del consiglio regionale 1253/1999:

- esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati; ai fini della disciplina urbanistica il RUE assimila agli esercizi di vicinato le strutture con superficie di vendita compresa tra mq 150 e mq 400;
- medie strutture gli esercizi e centri commerciali aventi superficie superiore a mq 400 e non superiore a mq 1.500, che a loro volta si suddividono in medio - piccole strutture di vendita aventi superficie di vendita fino a mq 800 e medio - grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 800 e fino a mq 1.500;
- grandi strutture di vendita gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture.

---

**superfetazione edilizia**

---

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.



Rientrano, per analogia, fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento. Gli strumenti urbanistici stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

---

**superficie accessoria (sa)**

---

Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a metri 1,80.

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a metri 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a metri 1,80;
- i vani tecnici e gli spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

---

**superficie catastale (sca)**

---

E' definita dall'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)", di seguito riportato.

---

**superficie complessiva (sc)**

---

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria, ed è espressa dalla seguente formula:  $Sc = Su + 60\% Sa$ .

---

**superficie coperta (sq)**

---

Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica.

---

**superficie di vendita (sv)**

---

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

---

**superficie fondiaria (sf)**

---

Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

Ad essa si applicano gli indici di utilizzazione o di fabbricabilità fondiaria.

---

**Superficie illuminante**

---

Superficie dell'apertura che dà illuminazione. Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte esterne a partire da 0,80 m. da terra.

---

**superficie minima di intervento**

---

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

Qualora la superficie minima di intervento risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità

---

**superficie permeabile (sp)**

---

Porzione inedificata della superficie del lotto priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

NOTA: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

Sono considerate permeabili al 100% le pavimentazioni in ghiaia e in grigliati salva prato. Le pavimentazioni in autobloccanti cavi sono considerate permeabili al 20%.

---

**superficie territoriale (st)**

---

Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

Ad essa si applicano gli indici di utilizzazione o di fabbricabilità territoriale.

---

**superficie utile (su)**

---

Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sginci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a metri 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a metri 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;

- gli spazi con altezza inferiore a metri 1,80;
- i vani tecnici e gli spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le serre solari, le condotte, le intercapedini tecniche).

---

**superficie utile lorda (sul)**

---

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

---

**terrazza**

---

Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

---

**tettoia**

---

Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

---

**tolleranze dimensionali**

---

Si veda l'articolo 110.30.10 delle presenti norme.

---

**unità edilizia (ue)**

---

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

---

**unità fondiaria**

---

Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

---

**unità immobiliare**

---

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

---

**unità locale**

---

La definizione di unità locale adottata dall'ISTAT è conforme al regolamento del Consiglio Europeo N. 696 del 15 marzo 1993, secondo cui un'unità locale corrisponde a un'impresa o a una parte di un'impresa situata in una località topograficamente identificata. In tale località, o a partire da tale località, una o più persone svolgono (lavorando eventualmente a tempo parziale) delle attività economiche per conto di una stessa impresa. Secondo tale definizione sono unità locali le seguenti tipologie, purché presidiate da almeno una persona: agenzia, albergo, ambulatorio, bar, cava, deposito, garage, laboratorio, magazzino, miniera, negozio, officina, ospedale, ristorante, scuola, stabilimento, studio professionale, ufficio, eccetera. L'impresa plurilocalizzata, pertanto, è un'impresa che svolge le proprie attività in più luoghi, ciascuno dei quali costituisce un'unità locale.

---

**unità tipologica**

---

Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio, anche se aderente ad altre.

Per tipo edilizio si intende l'insieme degli elementi costruttivi, strutturali, distributivi, e stilistico - compositivi il cui riconoscimento nell'edificio preso in considerazione, ne rende possibile l'attribuzione al tipo stesso.

---

**veranda**

Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

---

**vincolo conservativo**

Convenzionalmente la disciplina che ammette solo trasformazioni edilizie conservative è anche denominata vincolo conservativo

---

**volume tecnico**

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro-produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

---

**volume totale o lordo (vt)**

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

---

**volume utile (vu)**

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

Il volume utile (VU) di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano. In tale calcolo si attribuisce convenzionalmente all'altezza di piano, quando risulti maggiore, un limite superiore, pari a m. 4,40.

---

**vuoto tecnico**

Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a metri 1,80.