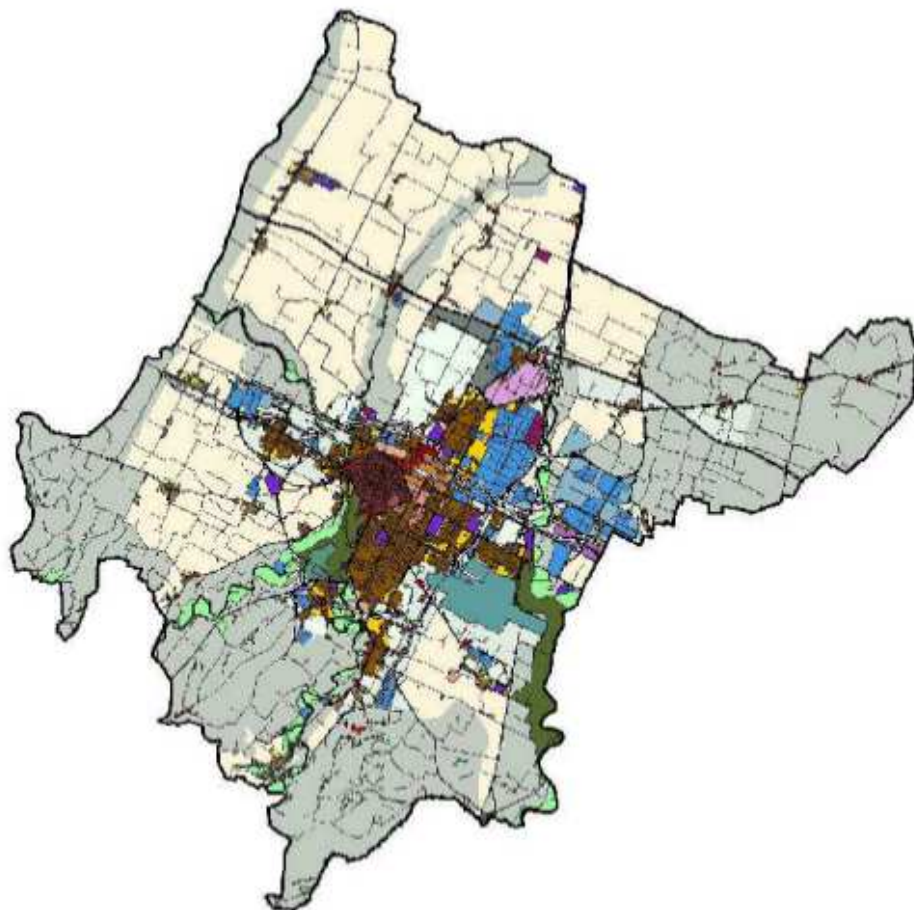




# COMUNE DI FORLÌ



**RUE**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**

adeguamento ai sensi dell'articolo 43 comma 5 e successive modifiche L.R. 20/2000  
del PRG/2003 redatto da OIKOS Ricerche S.r.l.

**USI E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**





Comune di Forlì

**SINDACO**

Roberto Balzani

**SEGRETARIO GENERALE**

Margherita Campidelli

**ASSESSORE**

Paolo Rava

**DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO**

Ercole Canestrini

**PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**PROGETTISTI**

Mara Rubino (Coordinatrice)

Mirco Milandri

Lorella Minoccheri

Antonio Randazzo

Gioia Sambenedetto

Antonella Simoncelli

Valerio Zoli

**COLLABORATORE**

Filippo Savini

**RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**PROGETTISTI**

Stefano Bazzocchi

Chiara Atanasi Brilli

Maurizio Baietta

Pasquale Ricciato

**GESTIONE STRUMENTI ATTUATIVI**

Massimo Visani

Chiara Bernabini

**GESTIONE PROGETTI URBANISTICI EDILIZI  
E SISMICA**

Stefania Pondi

**SUPPORTO GIURIDICO**

Elisabetta Pirotti

Daniela Giulianini

**SITL**

Paolo Maestri

Monica Gabbarrini

**CONSULENZA ESTERNA VALSAT**

Gecosistema S.r.l.

---

<b>ADOZIONE</b>		<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
DELIBERA DI C.C.		DELIBERA DI C.C.	
n°	del	n°	del
95	30/07/2013	70	08/04/2014
<b>ASSENSO</b>	<b>CONF. SERVIZI CONCLUSIVA</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n.136 del 18/12/2012	Verbale Conclusivo del 11/07/2014	Delibera di C.C. n.127 del 09/09/2014	
<b>ADOZIONE</b>		<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n. 39 del 11/03/2014		Delibera di C.C. n. 136 del 07/10/2014	
Delibera di C.C. n. 70 del 08/04/2014		Delibera di C.C. n. 12 del 17/03/2015	
Delibera di C.C. n. 2 del 13/01/2015		Delibera di C.C. n. 85 del 28/07/2015	
<b>ASSENSO</b>	<b>CONF. SERVIZI CONCLUSIVA</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n. 75 del 07/07/2015	Verbale Conclusivo del 04/11/2015	Delibera di C.C. n. 131 del 14/12/2015	
Delibera di C.C. n. 148 del 26/11/2013	Verbale Conclusivo del 15/12/2014	Delibera di C.C. n. 1 del 19/01/2016	
Delibera di C.C. n. 146 del 26/11/2013	Verbale Conclusivo del 16/12/2014	Delibera di C.C. n. 2 del 19/01/2016	
<b>ADOZIONE</b>		<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n. 12 del 17/03/2015		Delibera di C.C. n. 23 del 22/03/2016	
<b>ASSENSO</b>	<b>CONF. SERVIZI CONCLUSIVA</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n. 52 del 26/05/2016	Verbale Conclusivo del 23/11/2016	Delibera di C.C. n. 114 del 20/12/2016	
Delibera di C.C. n. 99 del 22/11/2016	Verbale Conclusivo del 09/06/2017	Delibera di C.C. n. 85 del 26/09/2017	
Delibera di C.C. n. 64 del 12/07/2016	Verbale Conclusivo del 08/09/2017	Delibera di C.C. n. 89 del 10/10/2017	
Delibera di C.C. n. 133 del 23/09/2014	Verbale Conclusivo del 18/05/2016	Delibera di C.C. n. 110 del 05/12/2017	
<b>ADOZIONE</b>		<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n. 93 del 08/11/2016		Delibera di C.C. n. 109 del 05/12/2017	
Delibera di C.C. n. 109 del 13/12/2016		Delibera di C.C. n. 122 del 19/12/2017	
<b>ASSENSO</b>	<b>CONF. SERVIZI CONCLUSIVA</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n. 54 del 05/07/2017	Verbale Conclusivo del 16/01/2018	Delibera di C.C. n. 22 del 10/04/2018	
<b>ADOZIONE</b>		<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
		Delibera di C.C. n. 48 del 31/07/2018	
Delibera di C.C. n. 25 del 06/04/2020		Delibera di C.C. n. 94 del 26/10/2020	
<b>CONFERENZA SERVIZI CONCLUSIVA</b>		<b>APPROVAZIONE</b>	
Verbale Conclusivo del 23/09/2020		Delibera di C.C. n. 98 del 09/11/2020	
<b>ADOZIONE</b>		<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
		Delibera di C.C. n. 136 del 29/12/2020	
		Delibera di C.C. n. 39 del 26/04/2021	
Delibera di C.C. n. 136 del 29/12/2020		Delibera di C.C. n. 49 del 17/05/2021	
<b>CONFERENZA SERVIZI CONCLUSIVA</b>		<b>APPROVAZIONE</b>	
Verbale Conclusivo del 22/01/2021		Delibera di C.C. n. 52 del 24/05/2021	
<b>ADOZIONE</b>		<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n. 53 del 29/06/2020		Delibera di C.C. n. 58 del 07/06/2021	
Verbale Conclusivo del 22/07/2021 P.G. 80056/2021		Delibera di C.C. n. 109 del 11/10/2021	
Verbale Conclusivo del 27/01/2016 P.G. 17109/2016		Delibera di C.C. n. 22 del 28/04/2022	
Delibera di C.C. n. 127 del 13/12/2021		Delibera di C.C. n. 56 del 28/07/2022	
Verbale Conclusivo del 06/10/2022 P.G. 115859/2022		Delibera di C.C. n. 76 del 28/11/2022	
Verbale Conclusivo del 18/05/2023 P.G. 64514/2023		Delibera di C.C. n. 98 del 27/11/2023	
Verbale Conclusivo del 12/12/2023 P.G. 163551/2023		Delibera di C.C. n. 80 del 15/10/2024	
Verbale Conclusivo del 30/09/2024 P.G. 120442/2024		Delibera di C.C. n. 19 del 11/03/2025	
Verbale Conclusivo del 25/01/2024 P.G. 19833/2024		Delibera di C.C. n. 24 del 25/03/2025	

<b>titolo I – Titolo eliminato.....</b>	<b>6</b>
<i>da art. 1 a art. 5 - Articoli eliminati</i>	6
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>6</b>
Art. 6 - Potenzialità edificatoria delle aree	6
Art. 6 bis - Norme sulla disciplina delle attività commerciali	6
Art. 7 - Disciplina dei comparti urbanistici in corso di attuazione	11
Art. 8 - Disciplina degli interventi diretti	11
<i>da art. 9 a art. 15 - Articoli eliminati</i>	11
Art. 15bis. - Ampliamento igienico-funzionale in Zona A6	12
<i>da art. 16 a art. 23 - Articoli eliminati</i>	12
Art. 23 bis – Compensazione di filari e siepi meritevoli di tutela	12
Art. 24 - Interventi di adeguamento igienico-funzionale e ampliamento del patrimonio edilizio esistente	12
Art. 24bis - Coperture, chioschi, verande, piccole costruzioni – occupazione di suolo pubblico	15
Art. 25 - Ampliamenti di case di cura, attrezzature sanitarie private, alberghi, pensioni, pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali	16
<i>da art. 26 a art. 28 - Articoli eliminati</i>	16
Art. 28 bis - Precisazioni tecniche integrative	16
<b>TITOLO III - ZONE A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....</b>	<b>19</b>
Art. 29 – Zone A: definizioni e obiettivi	19
Art. 29.1 – Prescrizioni generali per le zone A: interventi ammessi, modalità di attuazione	19
Art. 29.2 – Prescrizioni generali per le zone A: aree libere, deroghe art. 12 L. 64/1974	20
Art. 29.3 – Prescrizioni generali per le zone A: altezze dei locali, piani interrati e sottotetti, coperture - Autorimesse pertinenziali – Elementi architettonici	20
Art. 29.4 – Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature; distributori di carburante	21
Art. 29.5 - Zona A1 - Centro Storico	22
Art. 29.6 - Suddivisione della zona A1 in sottozona	23
Art. 29.7 – Sottozona A 1.1 (Edifici e complessi di valore architettonico monumentale)	23
Art. 29.8 - Sottozona A1.2 (Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario)	24
Art. 29.9 – Sottozona A 1.3 (Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio)	24
Art. 29.10 - Sottozona A1.4a (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)	25
Art. 29.11 - Sottozona A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)	25
Art. 29.12 - Sottozona A1.5 (Aree libere da riedificare, in quanto demolite, secondo parametri planivolumetrici)	25
Art. 29.13 - Sottozona A 1.6 (Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente, ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche)	25
Art. 29.14 - Sottozona A1.7 (Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente)	25
Art. 29.15 - Interventi speciali sul patrimonio storico del Centro	25
Art. 29.16 - Zona A2 (Espansioni storiche del centro - Borghi)	26
Art. 29.17 - Suddivisione della zona A2 in sottozona ed aree assoggettate a PUA	26
Art. 29.18 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A2	26
Art. 29.19 - Sottozona A2.1 (Tessuti edilizi storici conservati)	26
Art. 29.20 - Sottozona A2.2 (Tessuti edilizi storici trasformati)	26
Art. 29.21 - Sottozona A2.3 (tessuti edilizi storici di scarso valore architettonico e tipologico)	26
Art. 29.22 - Sottozona A2.4 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale)	27
Art. 29.23 - Sottozona A2.5 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale)	27
Art. 29.24 - Sottozona A2.6 (spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico)	27
Art. 29.25 - Zona A3 (Interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista)	27
Art. 29.26 - Suddivisione della zona A3 in sottozona	27
Art. 29.27 - Prescrizioni generali e destinazioni d'uso per le zone A3	27
Art. 29.28 – Sottozona A3.1 (Edifici e complessi di valore architettonico, storico e documentario)	27
Art. 29.29– sottozona A3.2 (Tessuti urbani con prevalenza di edifici conservati)	28
Art. 29.30 - sottozona A3.3 (tessuti urbani con presenza di sostituzioni edilizie)	28
Art. 29.31 - Zona A4 (Nuclei storici esterni alla città)	28
Art. 29.32 - Suddivisione della zona A4 in sottozona	28
Art. 29.33 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A4	28
Art. 29.34 – Sottozona A4.1 (edifici e complessi di valore architettonico monumentale)	29
Art. 29.35 - Sottozona A4.2 (tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica)	29
Art. 29.36 - Sottozona A4.3 (tessuti edilizi di origine storica con evidenti trasformazioni dell'impianto morfologico e del tessuto edilizio)	29
Art. 29.37 - Sottozona A4.4 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico- ambientale)	29
Art. 29.38 - Sottozona A4.5 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale)	29
Art. 29.39 - Sottozona A4.6 (strade e/o spazi pubblici di connessione delle funzioni principali)	30

Art. 29.40 - Zona A5 (Sistemi di insediamenti Storici)	30
Art. 29.41 - Suddivisione della zona A5 in sottozone	30
Art. 29.42 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A5	30
Art. 29.43 – Sottozona A5.1 (ville e parchi storici)	31
Art. 29.44 – Sottozona A5.2 (edifici e complessi con funzioni agricole ed abitative connesse)	31
Art. 29.45 – Sottozona A5.3 (edifici e complessi con altre funzioni produttive: mulini, fornaci, ecc.)	32
Art. 29.46 – Sottozona A5.4 (edifici e complessi in cui prevale la funzione civile: presenza di annessi di origine rurale o accessori)	32
Art. 29.47 – Sottozona A5.5 (edifici e complessi con funzioni religiose e/o cimiteriali)	32
Art. 29.48 - Sottozona A5.6 (edifici e complessi con evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario)	32
Art. 29.49 - Zona A6 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio)	32
Art. 29.50 - Suddivisione della zona A6 in sottozone	33
Art. 29.51 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A6	33
Art. 29.52 - Sottozona A6.1 (di grande valore ambientale)	34
Art. 29.53 - Sottozona A6.2 (di significativo valore ambientale)	34
Art. 29.54 - Sottozona A6.3 (di valore ambientale compromesso)	35
<i>art. 29.55 - Articolo eliminato</i>	35
Art. 29.56 - Sottozona A7 (Ville e parchi di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio)	35
Art. 29.57- Suddivisione della zona A7 in sottozone	35
Art. 29.58 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A7	35
Art. 29.59 - Sottozona A7.1 (ville di valore ambientale, architettonico e storico)	36
Art. 29.60 - Sottozona A7.2 (ville e villini di interesse architettonico e storico-culturale)	37
Art. 29.61 - Sottozona A8 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni specialistiche - religiose, civili, produttive e infrastrutturali, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio)	38
Art. 29.62 - Suddivisione della zona A8 in sottozone	38
Art. 29.63 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A8	38
Art. 29.64 - interventi edilizi ammessi nelle sottozone A8.1, A8.2 e A8.3	39

#### **TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO – TERRITORIO URBANIZZATO .....40**

Art. 30 - Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive (sottozona AML)	40
Art. 31 - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale (Zone B) e relative norme generali	42
Art. 32 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata (zona B1)	42
Art. 33 - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista (sottozona B1.1)	42
Art. 34 - Insediamenti recenti a disegno unitario (sottozona B1.2)	43
Art. 35 - Zone di espansione del PRG 1988, attuate (sottozona B1.3a)	43
Art. 36 - Zone di integrazione del PRG 1988, soggette a piano attuativo attuate - (sottozona B1.3b)	44
Art. 37 - Tessuti urbani di frangia (sottozona B1.4)	44
Art. 38 - Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità (sottozona B1.5)	44
Art. 39 - Ville contemporanee con parco in zona urbana (sottozona B1.6)	45
Art. 40 - Zone miste di riqualificazione fisica e funzionale (zona B2)	45
Art. 41 - Ambiti urbanizzati delle frazioni (zona B3)	46
Art. 42 - Tessuti misti (sottozona B 3.1)	46
Art. 43 - Zone di espansione del PRG 1988, attuate (sottozona B3.2a)	46
Art. 44 - Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo attuate (sottozona B3.2b)	47
Art. 45 - Zone insediate di frangia (sottozona B3.3)	47
Art. 46 - Ville contemporanee con parco in zona frazionale (sottozona B3.4)	47
Art. 47 - Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare, o compatti e isolati (sottozona B4)	48
Art. 48 - Zone residenziali con prevalenza di verde o parcheggio privati (sottozona BV)	48
<i>art. 49 - Articolo eliminato</i>	49
Art. 50 - Zone di espansione del PRG 1988, attuate (sottozone C1)	49
Art. 51 - Aree soggette a piano urbanistico o progetto unitario, attuate: Ambiti di Trasformazione (ADU, ADF, AC, PI), Poli Funzionali (PA, PTA, H), Zone di Nuovo Insediamento, zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo	49
Art. 52 - Zona produttiva di Villa Selva (VS)	50
Art. 53 - Coriano: Ambiti di potenziamento delle funzioni di servizio all'impresa (CS2)	50
Art. 54 - Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare (CA)	50
Art. 55 - Zona D - T (Zone per attività economiche): Definizioni e norme generali	50
Art. 56 - Zona D - Attività produttive - generalità - destinazioni d'uso	51
Art. 57 - Zona D per attività produttive: suddivisione in sottozone	52
Art. 58 - Zone produttive di completamento e qualificazione (Zona D1)	52
Art. 59 - Sottozone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo attuate (D1.1);	52
Art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2)	52
Art. 61 - Zone produttive di espansione (zona D3)	55
Art. 62 - Sottozona D3.1 (Zone previste dal PRG 1988) attuate	55
Art. 63 - sottozona D3.2 (Zone produttive di nuovo insediamento) attuate	55
Art. 64 - Zona D5 (Aree soggette a bonifica ambientale)	55
Art. 65 - Zona D6 (zone destinate alla lavorazione dei materiali estrattivi e alla frantumazione dei materiali edili di recupero)	56
Art. 66 - Zona D7 (aree per depositi di materiali all'aperto)	56
Art. 67 - Zona T – Attività terziarie	57

Art. 68 - Zona T1 (Zone terziarie di completamento e qualificazione)	57
Art. 69 - Sottozona T1.1 (Zone di completamento previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, attuate)	57
Art. 70 - Sottozona T1.2 (Direzionalità e altri usi terziari non commerciali di completamento)	57
Art. 71 - Sottozona T1.3 (Commercio all'ingrosso e al minuto)	58
Art. 72 - Sottozona T1.4 (Alberghi esistenti)	61
Art. 73 - Zona T2 (zone terziarie da riqualificare, previste dal PRG 1988, attuate)	61
Art. 74 - Zona T3 (zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988) attuate	62
Art. 75 - Zona T4 (zone terziarie di espansione di nuova previsione) attuate	62
Art. 76 - Ambito territoriale di sviluppo delle funzioni produttive e di servizio nel settore agroalimentare (AGR – Zone DA)	62
Art. 77 - Sottozona DA.1 (Attività del settore agroalimentare esistenti)	62
Art. 78 - Sottozona DA.4 (Zone destinate all'ampliamento di mulini storici)	63
<b>TITOLO V – POLI FUNZIONALI .....</b>	<b>64</b>
Art. 79 – Contenuti	64
<b>TITOLO VI – TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>65</b>
Art. 80 – Contenuti	65
Art. 81 - Norme generali sulle zone agricole e definizioni	65
Art. 82 - Interventi e soggetti attuatori	65
Art. 83 - Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (P.R.A.)	66
<i>da art. 84 a art. 85 - Articoli eliminati</i>	66
Art. 86 - Potenzialità edificatoria in zona E	66
Art. 87 - Modalità di intervento edilizio in zona E	66
Art. 88 - Interventi edilizi di nuova costruzione per la realizzazione di abitazioni	68
Art. 89 - Interventi edilizi di nuova costruzione per la realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o attività agricole (fabbricati e strutture di servizio) – interventi connessi alla produzione e trasformazione agricola	69
Art. 90 - Interventi sugli edifici abitativi agricoli e civili esistenti compresi i servizi	71
Art. 91 - Edifici ricadenti in fasce di rispetto stradali, ferroviarie, di elettrodotti. Edifici ricadenti in aree boscate	72
Art. 92 - Attività produttive e terziarie esistenti in zona agricola	72
Art. 93 - Attività agricole dismesse	73
Art. 94 - Attività produttive pericolose o nocive	73
Art. 95 - Zona E6 (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di pregio ambientale e storico - culturale)	73
Art. 96 - Sottozona E6.1 (ambiti fluviali della vegetazione ripariale)	74
Art. 97 - Sottozona E6.2 (ambiti delle valli e dei terrazzi fluviali)	74
Art. 98 - Sottozona E7 (Aree boscate)	74
Art. 99 - Sottozona E6.3 (ambiti della pianura)	75
Art. 100 - Sottozona E6.4 (ambiti della collina)	75
Art. 101 - Sottozona E 1 (zone agricole normali)	76
<i>art. 102 - Articolo eliminato</i>	77
Art. 103 - Sottozona E3.1 (zone destinate all'attività per la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici)	77
<i>art. 104 - Articolo eliminato</i>	77
Art. 105 - Sottozona E4 (Territorio rurale di contatto con gli spazi urbani)	77
Art. 106 - Sottozona E5 (Zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive)	78
<b>TITOLO VII - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>80</b>
Art. 107 - Sistema delle dotazioni territoriali	80
Art. 108 - Norme generali riguardanti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti esistenti (Dotazione Territoriale "I")	80
Art. 109 - Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua (Ia)	80
Art. 110 - Rete fognante, impianti di depurazione e rete canalizzazione delle acque meteoriche (Ib)	80
Art. 111 - Spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi (Ic)	81
Art. 112 - Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas ed altre forme di energia – (Sottozona Id)	81
Art. 113 - Impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni - (Sottozona Ie)	81
Art. 114 - Strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (If).	81
Art. 115 - Strade esistenti (Sottozona If1a)	81
Art. 116 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona If2)	81
Art. 117 - Piazze e spazi pedonali (Sottozona If3)	81
Art. 118 - Rete e percorsi ciclabili (Sottozona If4)	82
Art. 119 - Attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici (Sottozona If5)	82
Art. 120 - Norme generali riguardanti le attrezzature e spazi collettivi esistenti (Dotazione Territoriale "A")	82
Art. 121 - Istruzione (Aa)	83
Art. 122 - Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (Sottozona Aa1) e Scuole medie superiori (Sottozona Aa2)	83
Art. 123 - Scuole medie inferiori (Sottozona Aa3), scuole elementari (Sottozona Aa4), scuole materne (Sottozona Aa5), asili nido (Sottozona Aa6) e attività per attrezzature scolastiche private (*)	83
Art. 124 - Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari (Ab)	83
Art. 125 - Cimiteri esistenti (Sottozona Ab5)	84
Art. 126 - Canile-gattile comprensoriale (Sottozona Ab7)	84

Art. 127 - Aree di sosta per popolazioni nomadi ( <i>Sottozona Ab8</i> )	84
Art. 128 - Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (Ac)	84
Art. 129 - Pubblica amministrazione - (Ac1) - (Ac2) - (Ac3)	84
Art. 130 - Sicurezza pubblica e protezione civile (Ac5) - (Ac6) - (Ac8)	84
Art. 131 - Attività culturali, associative e politiche (Ad)	84
Art. 132 - Culto - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali ricreative (Ae1)	85
Art. 133 - Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive - parchi (Af)	85
Art. 134 - Parchi urbani ( <i>Sottozona Af1</i> )	85
Art. 135 - Parchi di quartiere ( <i>Sottozona Af2</i> )	85
Art. 136 - Giardini di quartiere ( <i>Sottozona Af3</i> )	85
Art. 137 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport ( <i>Sottozona Af4</i> )	85
Art. 138 - Impianti per spettacoli sportivi ( <i>Sottozona Af5</i> ), centri sportivi di interesse urbano ( <i>Sottozona Af6</i> ) Aree attrezzate per manifestazioni ed attività ricreative ( <i>Sottozona Af7</i> )	86
Art. 139 - Altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi (Ag)	86
Art. 140 - Parcheggi pubblici – Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano (Ah1)	86
<b>TITOLO VIII - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' .....</b>	<b>87</b>
Art. 141 - Infrastrutture per la mobilità (IM) – (PL)	87
Art. 142 - Aeroporto ( <i>Sottozona IM1</i> )	87
Art. 143 - Stazione ferroviaria e aree ferroviarie ( <i>Sottozona IM2</i> )	87
Art. 144 - Autostrada: Tracciato e casello esistenti ( <i>Sottozona IM3</i> )	87
Art. 145 - Autostazione ( <i>Sottozona IM4</i> )	87
Art. 146 - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti (IM6a)	87
Art. 147 - Trasporto delle merci (PL)	88
<b>TITOLO IX - PRESCRIZIONI, CRITERI ED INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI COSTRUTTIVI.....</b>	<b>89</b>
Art. 148 - Condizioni di edificabilità	89
Art. 149 - Prescrizioni per la realizzazione di vani interrati e di strutture di fondazione profonda (pali): individuazione di tipologie di intervento negli ambiti di trasformazione e in generale nelle zone soggette a piano attuativo	89
Art. 150 - Prescrizioni per la realizzazione di vani interrati e di strutture di fondazione profonda: tutela idrogeologica	90
Art. 151 - Prescrizioni per la funzione residenziale sparsa	91
Art. 152 - Prescrizioni per la funzione residenziale urbana	91
Art. 153 - Prescrizioni per le nuove attività produttive	91
Art. 154 - Prescrizioni per le attività esistenti	92
<i>da art. 155 a art. 166 - Articoli eliminati</i>	92
Art. 167 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza	92
Art. 168 - Progettisti	92
COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	93
Art. 169 - Definizione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	93
Art. 170 - Compiti della commissione	93
Art. 171 - Composizione e nomina della commissione	93
Art. 172 - Funzionamento della commissione	93
Art. 173 - Rapporto consuntivo	94
RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ e segnalazione certificata di inizio attività - STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	94
Art. 174 - Aveni titolo alla richiesta del permesso di costruire o denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività	94
<i>da art. 175 a art. 188 - Articoli eliminati</i>	95
Art. 189 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	95
<i>art. 190 - Articolo eliminato</i>	95
NORME PARTICOLARI PER CANTIERI E GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ .....	95
Art. 191 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	95
Art. 192 - Scarico di materiali - demolizioni - pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	95
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE - PRESCRIZIONI VARIE .....	96
Art. 193 - Elementi aggettanti	96
Art. 194 - Intercapedini	96
<i>da art. 195 a art. 196 - Articolo eliminato</i>	96
Art. 197 - Spazi scoperti	96
<i>art. 198 - Articolo eliminato</i>	96
Art. 199 - Marciapiedi e porticati	96
Art. 200 - Accessibilità degli edifici pubblici e degli spazi pubblici	96
<i>art. 201 Articolo eliminato</i>	97
Art. 202 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano rovina	97
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO.....	97
<i>art. 203 - Articolo eliminato</i>	97
Art. 204 - Antenne e parabole televisive	97
Art. 205 - Aspetto e manutenzione degli edifici, decoro ed arredo urbano	97
Art. 206 - Indicatori, apparecchiature e impianti relativi a servizi pubblici	98



Art. 207 - Tinteggiature e rivestimenti	98
<i>da art. 208 a art. 209 - Articoli eliminati</i>	98
Art. 210 - Corpi tecnici posti sui prospetti degli edifici o emergenti sopra le falde del tetto (corpi per il condizionamento dell'aria, pannelli solari, antenne paraboliche e simili) soggetti a segnalazione certificata di inizio attività	98
Art. 211 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico o di uso pubblico	98
Art. 211 bis - Realizzazione di strutture trasferibili	98
Art. 212 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale	99
Art. 213 - Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico	99
<i>art. 214 - Articoli eliminato</i>	99
<b>TITOLI ABILITATIVI PARTICOLARI E DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>99</b>
<i>da art. 215 a art. 216 - Articoli eliminati</i>	99
Art. 217 - Depositi di materiali su aree scoperte	99
<i>da art. 218 a art. 221 - Articoli eliminati</i>	99
<b><i>allegato 1 - Allegato eliminato .....</i></b>	<b>99</b>
<b><i>allegato 2 - Allegato eliminato .....</i></b>	<b>99</b>
<b>ALLEGATO 3: DISPOSIZIONI PER L'USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE .....</b>	<b>99</b>
Area Tematica - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI .....	99
Art. 1 - Impianti solari termici	99
Art. 2 - Impianti solari fotovoltaici	99
Art. 3 - Coibentazioni	100
<b><i>allegato 4: Allegato eliminato .....</i></b>	<b>100</b>

## **titolo I – Titolo eliminato**

### **da art. 1 a art. 5 - Articoli eliminati**

## **TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 6 - Potenzialità edificatoria delle aree**

1. Le aree individuate in legenda con il simbolo ☆ sono prive di potenzialità edificatoria.
2. Ai fini della identificazione del lotto su cui si attua l'intervento edilizio (quindi anche ai fini del calcolo del "lotto minimo" previsto in alcuni interventi in zona B nelle presenti Norme) possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, omogenee sotto il profilo urbanistico, asservite a tal fine attraverso apposito idoneo atto notarile, registrato e trascritto, da esibirsi al Comune al momento dell'utilizzazione edificatoria del lotto stesso. L'aggiornamento del vincolo di asservimento negli strumenti urbanistici – indicato in cartografia con il simbolo **TP** - non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.
3. La superficie fondiaria che ha dato origine alla SC realizzata costituisce l'area di pertinenza dell'edificio ai fini edificatori e non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.
4. Le opere oggetto di titolo abilitativo, per le quali sia richiesta una variante non sono soggette a verifica della SC se le piccole modifiche previste (spostamenti di tramezzi e modifiche alla distribuzione interna) non comportano modifiche alle SUL
5. Nelle costruzioni oggetto di condono edilizio sono ammessi interventi ricostruttivi, nel rispetto dei parametri edilizi oggetto di condono.
6. Non è consentito il recupero di manufatti precari in termini di consistenza, materiali, esiguità strutturale (tettoie, baracche e similari) indipendentemente dall'anno di costruzione.

### **Art. 6 bis - Norme sulla disciplina delle attività commerciali**

#### **1. Definizioni**

Ai fini dell'applicazione delle norme sulla disciplina delle attività commerciali contenute nel RUE e nel POC si intendono per:

- **esercizi di vicinato (uso E1):** esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- **medie strutture di vendita (usi E2, E3, E4, E5):** esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 2.500 mq.; le medie strutture di vendita si suddividono in medio-piccole strutture di vendita (con superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq.) e medio-grandi strutture di vendita (con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq.);
- **grandi strutture di vendita (usi E6, E7):** esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita; sono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari (o misto) di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di superficie di vendita;
- **centro commerciale:** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone ecc.);
- **complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato:** aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti;
- **classe dimensionale:** la tipologia, in termini di superficie di vendita, di esercizio commerciale (in particolare medio-piccola, medio-grande o grande struttura di vendita) insediabile in una determinata zona o comparto attuativo;
- **superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998:** la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci;
- **superficie di vendita di un centro commerciale:** l'area destinata alla vendita risultante dalla somma delle superfici degli esercizi di vendita al dettaglio in esso presenti;
- **settori merceologici:** il settore alimentare, il settore non alimentare ed il settore misto (quest'ultimo comprendente entrambi i settori, ovvero alimentare e non alimentare); al fine dell'applicazione di standard e dotazioni pertinenziali si considerano "non alimentari" strutture di vendita in cui la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva e a condizione che tale superficie sia unitariamente individuata nell'ambito della superficie di vendita dell'esercizio;
- **dotazione di superficie di vendita:** la superficie di vendita ammessa per medie e grandi strutture per le aree individuate come idonee ed indicata nelle rispettive norme di zona di RUE o POC o schede normative di POC; la dotazione di superficie di vendita si riferisce alle sole superfici per medie o grandi strutture e non comprende le superfici di vendita relative a esercizi commerciali di vicinato ad eccezione del caso in cui questi contribuiscano a costituire tali medie e grandi strutture o facciano parte di "aggregazioni di esercizi commerciali" da considerarsi unitariamente ai sensi del successivo comma e riconducibili per dimensione

alle medie o grandi strutture. Nelle aree di completamento comprendenti più lotti edificati/edificabili in cui gli usi E2, E3, E4, E5 sono ammessi, la dotazione di SV complessivamente assegnata è quella indicata nella tabella della norma di zona.

- **superficie di vendita disponibile:** la superficie di vendita utilizzabile per il rilascio di autorizzazioni relative a nuovi insediamenti, trasferimenti ed ampliamenti relativi a medie, grandi strutture di vendita o "aggregazioni di esercizi commerciali" da considerare unitariamente ottenuta per differenza fra la dotazione di superficie di vendita stabilita dalle norme di RUE o POC per l'area considerata e la superficie di vendita già autorizzata nella medesima area per medie, grandi strutture di vendita o "aggregazioni di esercizi commerciali" da considerare unitariamente" e riconducibili per dimensione alle medie o grandi strutture; la superficie di vendita disponibile è utilizzabile sia per l'ampliamento di strutture esistenti, sia per l'insediamento di una o più medie strutture isolate a condizione che ciascuna struttura di vendita o "aggregazione di esercizi commerciali" da considerare unitariamente rispetti la classe dimensionale ammessa e la dotazione di superficie di vendita complessivamente ammessa per l'area dalle norme di zona o dalla scheda normativa.
- **locali di vendita fra loro comunicanti:** i locali di vendita collocati nell'ambito di un'unica unità immobiliare, non dotati di accessi esterni separati e per i quali si rende, conseguentemente possibile il passaggio diretto, da un esercizio all'altro, da parte del pubblico. La compresenza di locali di vendita fra loro direttamente comunicanti e relativi a una pluralità di esercizi, la cui superficie di vendita sia nel complesso superiore a 250 mq, comporta l'applicazione delle stesse disposizioni che valgono per le medie strutture di vendita.

## 2. **Medie strutture di vendita**

- a) L'insediamento di medie strutture di vendita (**usi E2, E3, E4, E5**):
- è ammesso nelle aree idonee puntualmente individuate con apposita simbologia **M1**, **M2**, **M3** etc.) nelle tavole P di RUE-POC e nelle corrispondenti norme di zona;
  - è ammesso nei comparti urbanistici idonei in cui tale uso è espressamente previsto nelle schede normative di POC;
  - è disciplinato, in termini di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita, all'interno delle singole norme di zona e delle schede normative;
  - è soggetto alle specifiche prescrizioni riportate nelle singole norme di zona e nelle schede normative;
  - deve rispettare la dotazione di standard prevista per le varie zone all'art. 2.2.1 delle NTA di RUE parte prima e art. 16 delle NTA di POC o specificata nelle singole schede normative, fatti salvi i casi di monetizzazione previsti all'art. 12bis delle NTA di POC;
  - deve rispettare la dotazione di parcheggi pertinenziali all'art. 2.2.1 delle NTA di RUE parte prima; tali dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui nei limiti di quanto previsto dalla DCR 1253/1999 e successive modifiche; l'art. 2.2.1 delle NTA di RUE parte prima prevede i casi in cui il reperimento o adeguamento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è ridotto o non è obbligatorio;
  - deve garantire nel caso di medio-grandi strutture di vendita alimentari un'area pertinenziale riservata a operazioni di carico e scarico merci e di parcheggio di veicoli merci dimensionata secondo le esigenze attese.
- b) I Piani urbanistici attuativi o i progetti (in caso di intervento diretto) relativi all'insediamento di medie-strutture di vendita devono essere corredati da uno studio di impatto sulla mobilità di dettaglio per valutare gli effetti sulla rete viaria esistente del traffico indotto, verificare la tenuta del sistema e l'assenza di elementi di crisi e di appesantimenti nel quadrante urbano di riferimento. Le caratteristiche ed i contenuti minimi di questo studio sono descritti nell'allegato "Studio di impatto sulla mobilità" contenuto in fondo alla Relazione di Valsat alla Variante al POC e RUE approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 19/12/2017.  
Qualora nei pressi della prevista media struttura di vendita risultasse presente una scuola, una casa di cura o, comunque, un edificio sensibile, il proponente dovrà prevedere uno studio atto ad individuare e risolvere eventuali criticità della circolazione in corrispondenza di tali fabbricati.  
Successivamente alla entrata in esercizio di ciascuna media struttura di vendita (4-6 mesi dopo l'entrata in esercizio) deve essere effettuato a cura e spese del soggetto titolare dell'autorizzazione commerciale un monitoraggio post operam del traffico (da concordare con gli uffici comunali competenti) che dovrà essere consegnato al Comune, in modo che l'Amministrazione comunale possa verificare il grado di congestione delle arterie stradali di riferimento, aggiornando la capacità residua ed aggiornando gli indicatori già selezionati e riportati nella sopracitata Valsat.  
Tale aggiornamento è funzionale a verificare che la capacità residua delle strade di riferimento sia superiore a zero e, conseguentemente, valutare se il livello di servizio è sostenibile per autorizzare ulteriori insediamenti commerciali in funzione delle infrastrutture esistenti.
- c) Nei comparti urbanistici attuati o in corso di attuazione per i quali successivamente all'approvazione del relativo PUA:
- è stato introdotto fra gli usi ammissibili gli usi E2, E3, E4, E5;
  - è stata modificata la classe dimensionale da medio-piccola a medio-grande struttura di vendita;
- tali modifiche possono essere attuate solo previa approvazione di una variante al Piano Urbanistico Attuativo e/o di un Progetto di valorizzazione commerciale (ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/1999).
- d) L'insediamento delle medio-grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per il cambio di destinazione d'uso di edifici preesistenti, è ammesso solo previa approvazione di un piano urbanistico attuativo o di un progetto di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999 che dovrà valutare in dettaglio i possibili impatti sull'ambiente, sulla mobilità, sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente e dovrà disciplinare gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o al miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie per compensare gli effetti provocati.

- e) L'insediamento di medio-piccole strutture di vendita non prevede, salvo ove espressamente indicato, limitazioni al settore merceologico (alimentare/misto o non alimentare).
- f) L'insediamento di medio-grandi strutture di vendita del settore merceologico alimentare/misto è limitato ai soli casi previsti nelle singole norme di zona e nelle schede normative.
- g) Le aree per l'insediamento delle medie strutture di vendita devono essere individuate nei piani urbanistici e nei progetti mediante un perimetro e non possono avere dimensione superiore a 25.000 mq di STER (superficie territoriale). In ciascuna di tali aree non può essere insediata una superficie di vendita (SV) complessiva superiore a 5.000 mq. L'individuazione di aree per medie strutture di vendita con dimensioni superiori a 25.000 mq di STER e con possibilità di insediamento di una superficie di vendita (SV) complessiva superiore a 5.000 mq deve avvenire nell'ambito del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) o di apposita variante allo stesso.
- h) Nelle zone in cui gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi (fatte salve eventuali specifiche aree puntualmente individuate), tali usi sono consentiti solo per le attività che, alla data del 13/12/2016 risultano regolarmente autorizzate ai sensi del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e Legge 11 giugno 1971, n. 426. Gli usi E2, E3, finchè permane l'autorizzazione, sono consentiti limitatamente alla classe dimensionale della Medio-Piccola struttura di vendita (1.500 mq. di SV) e alla superficie di vendita (SV) autorizzata a quella data. Dopo la decadenza dell'autorizzazione, in queste aree/immobili, non sono più ammessi gli usi E2, E3.

### 3. **Grandi strutture di vendita**

Le aree idonee per l'insediamento di grandi strutture di vendita sono individuate nell'ambito del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) o di apposita variante allo stesso.

L'insediamento di grandi strutture di vendita (usi E6, E7):

- è ammesso nei comparti urbanistici puntualmente individuati con apposita simbologia **G1**, **G2** etc.) nelle tavole P di RUE-POC e nelle corrispondenti norme di zona e schede normative di POC;
- è disciplinato, in termini di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita, all'interno delle singole norme di zona e delle schede normative;
- è soggetto alle specifiche prescrizioni riportate nelle singole norme di zona e nelle schede normative;
- deve rispettare la dotazione di standard prevista per le varie zone all'art. 16 delle NTA di POC o specificata nelle singole schede normative;
- deve rispettare la dotazione di parcheggi pertinenziali all'art. 2.2.1 delle NTA di RUE parte prima; tali dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui nei limiti di quanto previsto dalla DCR 1253/1999 e successive modifiche;
- deve garantire un'area pertinenziale riservata a operazioni di carico e scarico merci e di parcheggio di veicoli merci dimensionata secondo le esigenze attese.

I Piani Urbanistici Attuativi relativi all'insediamento di grandi strutture di vendita devono essere corredati da uno studio di impatto sulla mobilità di dettaglio per valutare gli effetti sulla rete viaria esistente del traffico indotto, verificare la tenuta del sistema e l'assenza di elementi di crisi e di appesantimento nel quadrante urbano di riferimento. Le caratteristiche ed i contenuti minimi di questo studio sono descritti nell'allegato "Studio di impatto sulla mobilità" contenuto in fondo alla relazione di Valsat alla Variante al P.O.C. e R.U.E. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 19/12/2017.

Qualora nei pressi della prevista grande struttura di vendita risultasse presente una scuola, una casa di cura o, comunque, un edificio sensibile, il proponente dovrà prevedere uno studio atto ad individuare e risolvere eventuali criticità della circolazione in corrispondenza di tali fabbricati.

Successivamente alla entrata in esercizio di ciascuna grande struttura di vendita (4-6 mesi dopo l'entrata in esercizio) deve essere effettuato a cura e spese del soggetto titolare dell'autorizzazione commerciale un monitoraggio post operam del traffico (da concordare con gli uffici comunali competenti) che dovrà essere consegnato al Comune, in modo che l'Amministrazione comunale possa verificare il grado di congestione delle arterie stradali di riferimento, aggiornando la capacità residua ed aggiornando gli indicatori già selezionati e riportati nella sopraccitata Valsat.

Tale aggiornamento è funzionale a verificare che la capacità residua delle strade di riferimento sia superiore a zero e, conseguentemente, valutare se il livello di servizio è sostenibile per autorizzare ulteriori insediamenti commerciali in funzione delle infrastrutture esistenti.

### 4. **Aggregazione di esercizi commerciali**

Ai sensi di quanto previsto dal punto 1.7) della deliberazione del Consiglio regionale n. 1253/1999, così come integrata con deliberazione del Consiglio regionale n. 653/2005, è considerata unitariamente ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative, delle prescrizioni e dei requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali anche se collocati in unità edilizie distinte, purchè situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali protetti (quali a titolo esemplificativo gallerie, pensiline, porticati e tettoie) ed, in ogni caso quando gli edifici siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Ai fini dell'applicazione delle suddette disposizioni, non costituisce "aggregazione di esercizi commerciali":

- a) la compresenza di più esercizi commerciali di vicinato collocati in una struttura a destinazione prevalentemente non commerciale e paracommerciale (es. servizi bancari, servizi alle persone etc.) a condizione la superficie di vendita complessiva non sia superiore a 1.500 mq. e che i singoli esercizi siano funzionalmente autonomi (dotati cioè di accessi separati e privi di locali di vendita fra loro comunicanti);
- b) la compresenza di più esercizi commerciali sia di vicinato che medio-piccole strutture di vendita collocati in edifici o unità immobiliari adiacenti ubicati nel Centro Storico (zona A1) a condizione che i singoli esercizi siano funzionalmente autonomi (dotati cioè di accessi separati e privi di locali di vendita fra loro comunicanti);
- c) la compresenza di più esercizi commerciali sia di vicinato che medie strutture di vendita collocati in edifici o unità immobiliari fisicamente adiacenti a condizione che:

- siano edifici esistenti localizzati all'interno di aree idonee puntualmente individuate con apposita simbologia (M1, M2, M3 etc.) nelle tavole P di RUE-POC e nelle corrispondenti norme di zona;
- si tratti di immobili a destinazione commerciale preesistenti all'entrata in vigore della delibera DCR 653/2005 con la quale sono state apportate modifiche alla DCR 1253/1999 in materia di aggregazioni di esercizi commerciali;
- i singoli esercizi siano funzionalmente autonomi (dotati cioè di accessi separati e privi di locali di vendita fra loro comunicanti) e non abbiano superficie di vendita superiore a 1.500 mq. (in aree idonee per Medio-piccole strutture di vendita) e a 2.500 mq. (in aree idonee per Medio grandi strutture di vendita); tali singoli esercizi possono anche, nel rispetto di tali limiti, derivare anche dall'ampliamento funzionale di medio piccole superfici di vendita esistenti conseguente all'inclusione mediante opere interne di esercizi commerciali di vicinato adiacenti esistenti;
- la superficie di vendita complessiva di tali esercizi commerciali fra loro adiacenti non sia superiore a 3.500 mq..

Fatta eccezione per quanto previsto al comma precedente, deve essere considerata, comunque, unitariamente e quindi grande struttura di vendita l'aggregazione di più esercizi commerciali collocati in unità edilizie fisicamente accostate che superi i limiti di 2.500 mq. di superficie di vendita (SV).

#### 5. **Complessi e gallerie commerciali di vicinato**

- La realizzazione dei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.
- Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno della zona A come individuata dal RUE. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni sia i requisiti urbanistici si applicano con riferimento ai singoli esercizi.
- Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona A, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di di 3.500 mq. viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.

#### 6. **Tabella aree idonee per insediamento Strutture di vendita.**

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA						
Num. Elenco progressivo	Sigla identificativa ambito	Zonizzazione POC-RUE	Tavola P RUE - POC	Ubicazione	Classe dimensionale	Dotazione Sv
1	G1	T3	RUE 20-21	Piazzale della Cooperazione Centro Commerciale Polo di Pieveacquedotto	G *	

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA						
Num. Elenco	Sigla identificativa ambito	Zonizzazione POC-RUE	Tavola P RUE - POC	Ubicazione	Classe dimensionale	Dotazione Sv
1		A1	RUE 19 - 20 - 27 - 28	Centro Storico	MG	
2		A2	RUE 19 - 20 - 27 - 28	Espansioni storiche del centro - Borghi	MP	
3		A3	RUE 19 - 20 - 27 - 28	Interventi urbanistici unitari e architetture del periodo razionalista	MP	
4	M1	A6.3-B2	RUE 19	Via Pelacano	MP	1.500
5	M2	B1.1	RUE 28	Via E. Piolanti	MP	1.500
6	M3	B1.2	RUE 28	Viale Roma – Via Campo di Marte	MP	1.500
7	M4	B1.3a	RUE 19	Viale Bologna - Romiti	MP	1.500
8	M5	C1	RUE 12 - 13	Via Ravennana – Via Don Servadei – Via Gramellini	MP	2.022
9	M6	D1.2	RUE 20 -28	Via Meucci - Coriano	MP	1.500
10	M7	D1.2	RUE 18 - 19	Viale Bologna – Via Rio Becca	MP	1.500
11	M8	D4	POC 20	Via dei Macchiaioli	MP	1.500

12	<b>M9</b>	D4	POC 20	Via Cervese	MP	800
13	<b>M10</b>	D4	POC 13	Via Don E. Servadei	MP	800
14	<b>M11</b>	D4	POC 20	Via Macero Sauli	MP	2.500
15	<b>M12</b>	T1.1	POC 20	Via Bengasi	MP	1.500
16	<b>M13</b>	T1.3	RUE 20	Via Ravegnana	MP	1.500
17	<b>M14</b>	T1.3	RUE 20	Via Ravegnana – Via Imperatore Traiano	MP	1.500
18	<b>M15</b>	T1.3	RUE 20	Via Ravegnana – Via Punta di Ferro	MP	1.500
19	<b>M16</b>	T1.3	RUE 18	Viale Bologna - Villanova	MP	1.500
20	<b>M17</b>	T1.3	RUE 20	Via Cervese – Via Punta di Ferro	MP	1.500
21	<b>M18</b>	T1.3	RUE 20	Via Bertini	MP	1.500
22	<b>M19</b>	T1.3	RUE 19	Viale Bologna - Cava	MP	1.500
23	<b>M20a</b>	T1.3	RUE 20	Via Bertini – Via Balzella	MG	3.500
24	<b>M20b</b>	T1.3	RUE 20	via Balzella	MP	1.000
25	<b>M20c</b>	T1.3	RUE 20	Via Bertini	MP	1.910
26	<b>M21</b>	T1.3	RUE 20	Via Bertini	MP	1.500
27	<b>M22</b>	T1.3	RUE 20	Via Colombo	MP	1.500
28	<b>M23</b>	T1.3	RUE 28	Via Andrea Costa	MP	1.500
29	<b>M24</b>	T1.3	RUE 28	Via Golfarelli - Coriano	MP	2.551
30	<b>M25</b>	T1.3	RUE 28	Via Copernico	MP	1.500
31	<b>M26</b>	T1.3	RUE 27	Via Corbari	MP	1.587
32	<b>M27</b>	T1.3	RUE 28	Viale Roma – Via Siboni	MP	1.500
33	<b>M28</b>	T1.3	RUE 28	Via Piancastelli	MP	1.500
34	<b>M29</b>	T1.3	RUE 28	Viale Roma – Via Vivaldi	MG	5.000
35	<b>M30</b>	T1.3	RUE 28	Viale Roma – Via Seganti	MP	1.500
36	<b>M31</b>	T1.3	RUE 27	Via Curiel	MP	1.803
37	<b>M32</b>	T1.3	RUE 28	Via Seganti - Via Vassura	MP	1.500
38	<b>M33</b>	T1.3	RUE 18 - 19	Viale Bologna – Cava	MP	1.500
39	<b>M34</b>	T1.3	RUE 28	Via Dragoni	MP	1.500
40	<b>M35</b>	T1.3	RUE 20 - 21	Via Ravegnana	MG	2.500
41	<b>M36</b>	T1.3	RUE 34	Viale Appennino – Via Monda	MP	1.500
42	<b>M37</b>	T1.3	RUE 28	Via Maceo Casadei	MP	1.500
43	<b>M38</b>	T1.3	RUE 19	Viale Bologna - Cava	MP	1.500
44	<b>M39</b>	T1.3	RUE 28	Via Bertini	MP	1.500
45 a	<b>M40 a</b>	T1.3	RUE 20 - 28	Via Bertini - Via Pandolfa	MP	1.500
45 b	<b>M40 b</b>	T1.3	RUE 20 - 28	Via Pandolfa	MP	1.500
46	<b>M41</b>	T1.3	RUE 19	Viale Salinatore	MP	1.566
47	<b>M42</b>	T2	RUE 20	Viale Vittorio Veneto	MP	1.500
48	<b>M43</b>	T3	RUE 34	Via del Cavone - Vecchiazano	MP	1.500
49	<b>M44</b>	T3	POC 19	Viale Bologna - Via J. Baldassarri	MP	1.500
50	<b>M45</b>	T4	POC 28	Via Roma – Via Vivaldi	MG	4.142
51	<b>M46</b>	T4	POC 19	Viale Bologna	MP	1.500
52	<b>M47</b>	T4	POC 29	Via Mattei - Villa Selva	MP	1.500
53		ADU2	POC 19	Comparto a - Via Cava	MP	1.500
54		ADU4	POC 20	Comparto c – Ospedaletto Est	MG	5.000
55		ADU8	POC 28	Comparto a/b - Viale Roma	MP	1.485
56		ADU13	POC 28 - 29	Comparto a - Viale Zangheri - Ronco	MG*	2.500
57		ADU13	POC 28 - 29	Comparto b - Viale Zangheri - Ronco	MG	2.500
58		PI2	POC 20	Comparto b – Centro Servizi	MP	1.000
59		PI2	POC 20	Comparto c - Centro Servizi	MP	1.500
60		PI2	POC 20	Comparto d – Centro Servizi	MG	2.500
61		PI2	POC 20	Comparto f - Centro Servizi	MG	2.500
62		PI2	POC 20	Comparto g – Centro Servizi	MG	2.500
63		ADF3	POC 10 - 18	Comparto a - Villanova Ovest	MP	1.500
64		ADF3	RUE 18	Comparto b - Viale Bologna Villanova	MP	840
65		ADF7	POC 21	Via Cervese - Carpinello	MP	1.410
66		AC1	RUE 20 - 28	Ex Mangelli	MG*	5.000

67		AC2	RUE 28	Ex Bartoletti	MP	1.500
68		AC3	POC 20	Ex Eridania – Comp. b	MG	2.500
69		AC4	RUE 27	Ex Cantina sociale – Via Decio Raggi	MP	1.450
70		AC5	RUE 20	Comparto a - Sistema Ferroviario	MG	2.500
71		AC5	POC 20 - 28	Comparto e-f - Sistema Ferroviario	MG	2.500
72		AC5	POC 28	Comparto g - Sistema Ferroviario	MP	1.478
73		AC6	POC 34	Via Dell'Appennino Nord – Via Risorgimento	MG*	2.500
74		AC7	POC 34	Comparto a - Viale dell'Appennino	MP	1.500
75		AC7	POC 34	Comparto c - Via Dell'Appennino Sud	MP	1.500
76		AC7	POC 34	Comparto d - Via Dell'Appennino Sud	MP	549
77		AC8	POC 34 -38	Comparto a - Collina	MP	1.500
78		PA1	POC 13 - 21	Polo di Pieveacquedotto	MG	6.500
79		PA2	POC 21	Polo di Pieveacquedotto	MG	13.000
80		PA3	POC 21	Polo di Pieveacquedotto		
81		PA4	POC 21	Polo di Pieveacquedotto	MG	3.000
82		PA5	POC 21	Polo di Pieveacquedotto	MP	1.500
83		PA6	POC 20	Polo di Pieveacquedotto	MP	579
84		PA7	POC 20 - 21	Polo di Pieveacquedotto	MP	1.500
85		PA8	POC 21	Polo di Pieveacquedotto	MP	1.500
86		PA10	POC 20	Polo di Pieveacquedotto	MP	1.500
87		PA11	POC 20	Polo di Pieveacquedotto	MP	1.500
88		PT4	POC 28 - 35	Polo tecnologico aeronautico	MG	5.000
89		H	POC 27	Polo ospedaliero	MG	2.500
90		ZNI(b)26	POC 20	Comparto A - Via Ravegnana	MP	2.300
91		ZNI(m)29	POC 20	Comparto A - Via Bertini - Via Macero Sauli	MP	1.500
92		RU1	POC 19 - 20	Mercato Ortofrutticolo	MG	2.155
93		RU3	POC 28	ATR	MG	2.500
94		PUA2	POC 19	Ex Convento Santa Chiara	MG	2.500
95		PUA6	POC 19	Orto Del Fuoco	MG	2.500
96		PUA8	POC 20	Viale Vittorio Veneto Via Ravegnana	MP	1.120
97		PUA11	POC 20 - 28	Piazzetta Savonarola	MG	2.200

<b>MP</b>	Medio-Piccola Struttura di Vendita fino a 1.500 mq. Sv. Alimentare/Mista o Non Alimentare.
<b>MG</b>	Media Struttura di Vendita fino a 2.500 mq. Sv. Alimentare/Mista limitatamente alla Medio-Piccola Struttura di Vendita
<b>MG*</b>	Media Struttura di Vendita fino a 2.500 mq. Sv. Alimentare/Mista fino alla Medio-Grande Struttura di Vendita
<b>G</b>	Grande Struttura di Vendita da 2.501 mq Sv.

#### **Art. 7 - Disciplina dei comparti urbanistici in corso di attuazione**

1. Tutti i PUA, i Progetti Unitari e le Convenzioni approvati dal Consiglio specificamente individuati con apposita perimetrazione dal presente RUE, conservano la loro efficacia e sono soggetti alla disciplina normativa in vigore alla data di approvazione e convenzionamento.
2. La rappresentazione cartografica delle sottozone urbanistiche dei PUA riportate nel RUE è riferita alla data di convenzionamento ed è indicativa. L'aggiornamento dello stato di fatto alla data di acquisizione delle opere da parte del Comune non costituisce variante urbanistica.

#### **Art. 8 - Disciplina degli interventi diretti**

1. Gli strumenti urbanistici si attuano mediante intervento diretto nei seguenti casi:
  - nelle aree non interessate da PUA, nel rispetto delle prescrizioni (grafiche e normative) del PSC, POC e RUE;
  - nelle aree disciplinate da PUA/Progetto unitario approvato e convenzionato, secondo le relative previsioni;
  - nei comparti attuativi assoggettabili a intervento diretto, di cui all'art. 12 bis delle NTA di POC;
2. Sono altresì consentiti gli interventi di adeguamento igienico-funzionale nelle zone e con i limiti di cui all'art. 24.

**da art. 9 a art. 15 - Articoli eliminati**

#### **Art. 15bis. - Ampliamento igienico-funzionale in Zona A6**

1. L'intervento è attuabile solo ove ammesso dalle norme delle singole Sottozone A6 limitatamente agli edifici con funzione abitativa monofamiliari, bifamiliari o di altra tipologia edilizia, aventi una superficie totale non superiore a mq 350 (al netto di portici e logge per una superficie inferiore al 20% dell' unità immobiliare e sottotetti con altezza media inferiore a 1,50) e prevede:
  - l'ampliamento del 20% della superficie totale (ST) esistente per singole unità immobiliari (fino a massimo mq 70 di ST per l'intero edificio), al netto di portici e logge per una superficie inferiore al 20% dell' unità immobiliare e sottotetti con altezza media inferiore a 1,50, condizionato all'applicazione integrale dei requisiti regionali di prestazione energetica degli edifici (per la parte in ampliamento dell'edificio originario e con esclusione dei materiali sintetici di derivazione petrolchimica o in microfibra) e di prestazione energetica degli impianti (per l'ampliamento degli impianti energetici per l'edificio originario), nonché alla valutazione della sicurezza e, se necessario, all'adeguamento sismico dell'intera costruzione;
  - l'ampliamento del 35% della superficie totale (ST) esistente per singole unità immobiliari (fino a massimo mq 130 di ST per l'intero edificio), al netto di portici e logge per una superficie inferiore al 20% dell' unità immobiliare e sottotetti con altezza media inferiore a 1,50, condizionato o all'applicazione integrale dei requisiti regionali di prestazione energetica di edifici e impianti (per l'intero edificio comprensivo di ampliamento e con esclusione dei materiali sintetici di derivazione petrolchimica o in microfibra) ovvero, per i soli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del DM LLPP 29 luglio 1983 (classificazione sismica), alla valutazione della sicurezza e, se necessario, all'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni in zone sismiche;
2. Detto ampliamento è soggetto ai seguenti limiti e condizioni:
  - l'ampliamento di edifici ai quali sono state in precedenza applicate sanzioni pecuniarie per abusi va decurtato della superficie abusivamente realizzata (es. ampliamento abusivo di 10 mq di ST su edificio per il quale secondo il calcolo generale sarebbero ammessi 30 mq di ampliamento comporta una possibilità di ampliamento di mq 30-10 = 20 mq).
  - alla ST dell'esistente necessaria per il calcolo dell'ampliamento va decurtata la superficie di eventuali portici e logge, sottotetti con h media inferiore a 1,50;
  - l'ampliamento deve rispettare i limiti inderogabili di densità, distanza e altezza del DM 1444 del 1968 e una distanza minima dal confine di zona di mt. 5,00;
  - l'ampliamento non è ammissibile nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. A-3-bis della legge regionale n. 20 del 2000, qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001;
  - ai fini del calcolo degli ampliamenti, è ammesso lo scomputo dei maggiori spessori dei muri perimetrali, necessari per il risparmio energetico (max 25 cm oltre i 30 cm), dei volumi tecnici per gli impianti tecnologici e delle superfici per l'adeguamento sismico;
  - l'ampliamento deve seguire le indicazioni grafiche contenute negli Schemi di Ampliamento per gli Edifici Abitativi, riportati all'art. 24 delle presenti Norme, formulate in riferimento alle soluzioni ritenute più idonee per ciascun tipo edilizio riconosciuto attraverso lo studio eseguito.

#### **da art. 16 a art. 23 - Articoli eliminati**

#### **Art. 23 bis – Compensazione di filari e siepi meritevoli di tutela**

1. Nelle zone B, D, T , nelle zone per Dotazioni territoriali e nelle zone AMI interessate nelle tavole VN da filari e siepi meritevoli di tutela è consentita la compensazione ambientale di tale vincolo o mediante attuazione diretta di opere di forestazione entro ambiti preferenziali per la ricostituzione della rete ecologica ed il miglioramento della qualità urbana, o mediante monetizzazione delle stesse, nel rispetto dei criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolato all'attuazione di interventi di compensazione ambientale e all'acquisizione/espropriazione delle relative aree.  
La norma è applicabile anche alle zone E, esclusivamente in attuazione di prescrizioni, pareri, nulla osta, atti d'assenso da parte di enti sovraordinati.

#### **Art. 24 - Interventi di adeguamento igienico-funzionale e ampliamento del patrimonio edilizio esistente**

1. Per adeguamento igienico-funzionale ed ampliamento si intende un incremento della superficie complessiva (SC) attraverso interventi che prevedano in alternativa:
  - sopraelevazione delle murature perimetrali e del colmo della copertura per una altezza m massima di 50 cm, al fine di rendere abitabili anche parzialmente i sottotetti esistenti. La sopraelevazione delle murature perimetrali deve rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile (fermo restando il rispetto del D.M. 2/4/1968, n. 1444, nel caso di pareti frontistanti di cui una finestrata) e può comunque avvenire anche in confine o in aderenza;
  - altri interventi che implicano un incremento della superficie complessiva (SC) (senza creazione di nuovi corpi edilizi autonomi).
- 1.bis Nel calcolo della SC esistente e di progetto di cui al presente articolo non vengono considerati i servizi interrati e seminterrati (a condizione che l'intradosso del relativo soffitto non emerga in nessun punto più di 50 cm dal livello del terreno circostante e/o marciapiede perimetrale), nonché i balconi e terrazze.

#### **Interventi di ampliamento ricadenti nelle zone B, D e T e nei comparti attuativi**



2. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi:
  - negli edifici con destinazione residenziale, già esistenti alla data 03/07/2000;
  - negli edifici a destinazione non residenziale o mista, già esistenti alla data del 03/07/2000 ricadenti nelle zone B, D, T;
  - negli edifici a destinazione residenziale all'interno dei comparti attuativi con le limitazioni di cui all'art. 14 delle norme di POC;
3. Gli indici complessivi, comprendendo gli edifici preesistenti e l'ampliamento, riferiti all'area di intervento (AI) non potranno comunque superare i seguenti limiti:
  - UF 1,2 mq/mq per destinazione residenziale e relativi servizi
  - UF 0,9 mq/mq per destinazione non residenziale o mista
4. Per quanto non specificatamente normato nel presente articolo dovranno essere rispettate le normative applicabili nelle zone in cui ricade l'intervento, escluse le limitazioni relative alla superficie massima delle singole attività previste dalle presenti norme. In particolare negli ampliamenti in zona omogenea B occorre reperire, anche mediante monetizzazione, gli standard urbanistici relativi all'ampliamento prodotto.
5. Gli interventi di cui al comma 1 che precede sono ammessi fino al raggiungimento della misura massima del 20% della superficie complessiva (SC) degli edifici residenziali, e del 10% della superficie complessiva (SC) degli edifici non residenziali o mista, misurate alla data del 03/07/2000. Da tale misura va comunque detratta la SC già autorizzata nelle unità immobiliari a seguito della possibilità di ampliamento una tantum previste dal PRG 1988.

***Interventi di ampliamento ricadenti nelle zone agricole E***

6. Al fine di migliorare le condizioni abitative e formali del patrimonio edilizio abitativo in zona agricola (adeguamento igienico – funzionale ed ampliamento degli edifici per innalzare gli standard qualitativi, quantitativi e prestazionali degli stessi), sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 nei seguenti edifici con destinazione residenziale originaria, esistenti alla data del 25/11/1988 e ricadenti nelle zone E:
  - edifici funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività di produzione agricola dei soggetti aventi titolo (art. 82);
  - edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività di produzione agricola (di civile abitazione).
7. Gli interventi di ampliamento sono ammessi fino al raggiungimento delle seguenti misure massime della superficie complessiva (SC), misurate alla data del 25/11/1988:
  - Sottozona E1 (di produzione agricola normale) = 30% ;
  - Sottozona E4 (territorio rurale di contatto con gli spazi urbani) = 25% ;
  - Sottozona E5 (zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive) = 25% ;
  - Sottozona E6.2 (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico – culturale – Ambiti delle valli e dei terrazzi fluviali) = 10% a condizione siano rispettate le prescrizioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e che l'edificio non ricada all'interno delle zone di tutela fluviale di cui all'art. 17 del PTCP.
  - Sottozona E6.3 (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico – culturale – Ambiti della pianura) = 25% ;
  - Sottozona E6.4 (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico – culturale – Ambiti della collina) = 20% ;
8. Da tali misure va comunque detratta la SC già autorizzata nelle unità immobiliari a seguito della possibilità di ampliamento una tantum previste dal PRG 1988.
9. Negli edifici con superficie inferiore a 150 mq di Sc: in alternativa è sempre possibile l'ampliamento fino al raggiungimento di 150 mq. di SC, comprensivo dell'esistente.
10. Nelle Sottozona E6.1 (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico – culturale – Ambiti fluviali della vegetazione ripariale) e E7 (Aree boscate), non sono ammessi interventi di ampliamento.
11. Valgono, altresì, le seguenti limitazioni:
  - edifici funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività di produzione agricola dei soggetti aventi titolo:
    - a) ampliamento, comprensivo dell'esistente, fino ad un massimo di 250 mq di SC per nuclei famigliari fino a tre componenti, aumentabile di 50 mq di SC per ogni ulteriore componente del nucleo familiare (su base di apposita attestazione all'atto della presentazione della pratica edilizia) e in nessun caso superiore a 350 mq di Sc;
    - b) ampliamento, comprensivo dell'esistente, fino ad un massimo di 350 mq di SC condizionato all'applicazione integrale dei requisiti regionali di prestazione energetica di edifici e impianti (per l'intero edificio comprensivo di ampliamento) ovvero, per i soli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del DM LLPP 29 luglio 1983 (classificazione sismica), alla valutazione della sicurezza e, se necessario, all'adeguamento sismico dell'intero edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni in zone sismiche;
  - edifici di civile abitazione: ampliamento fino ad un massimo di 170 mq di Sc, comprensivo dell'esistente, ovvero fino ad un massimo di 350 mq di SC condizionato all'applicazione integrale dei requisiti regionali di prestazione energetica di edifici e impianti (per l'intero edificio comprensivo di ampliamento) ovvero, per i soli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del DM LLPP 29 luglio 1983 (classificazione sismica), alla valutazione della sicurezza e, se necessario, all'adeguamento sismico dell'intero edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni in zone sismiche;
  - nel caso in cui l'ampliamento di un edificio colleghi uno o più corpi in precedenza staccati, la SC di questi ultimi concorre al calcolo della SC massima dell'ampliamento;
  - gli interventi di ampliamento degli edifici di civile abitazione sono vincolati al riordino ed all'accorpamento dei manufatti precari regolarmente autorizzati (tettoie, baracche, ecc);

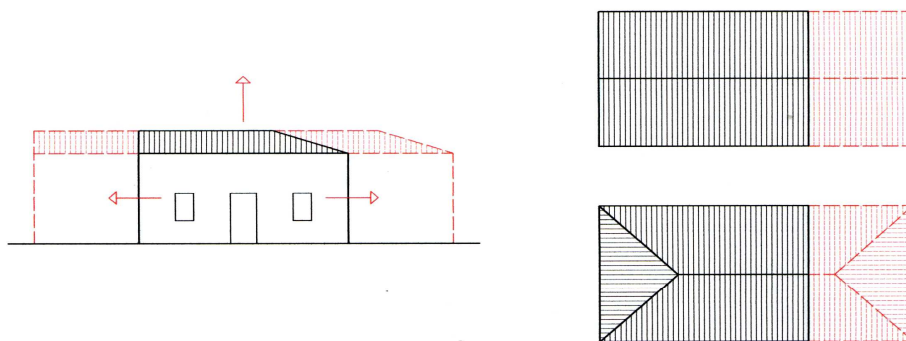
- gli interventi di ampliamento dovranno seguire le indicazioni contenute negli *Schemi di Ampliamento per gli Edifici Abitativi*, di seguito riportati, e formulate in riferimento alle soluzioni ritenute più idonee per ciascun tipo edilizio riconosciuto attraverso lo studio eseguito.
12. In ogni caso le potenzialità edificatorie previste da questo articolo si possono sommare a quelle residue eventualmente ancora disponibili.
  13. Sono esclusi dalla possibilità di eseguire l'ampliamento previsto dal presente articolo le pertinenze edilizie, da essa staccati, ed i servizi agricoli.
  14. Le possibilità di ampliamento di cui al presente articolo sono da intendersi relative al singolo edificio e non sono cumulabili tra loro.

## SCHEMI DI AMPLIAMENTO PER GLI EDIFICI ABITATIVI

La schematizzazione qui riportata ha lo scopo di suggerire orientativamente le possibili categorie di ampliamento applicabili alle tipologie edilizie individuate all'interno di questo studio. Poiché ai fini dell'ampliamento non conta tanto l'appartenenza temporale e la classificazione tipologica quanto la conformazione dei volumi e delle coperture, si è deciso di semplificare al massimo la rappresentazione e la casistica riconoscendo pochi ma basilari esempi ai quali poter ricondurre tutti gli altri. Nell'affrontare ogni singolo caso è stato posto particolare riguardo all'orditura del tetto in quanto è proprio quest'ultimo a vincolare maggiormente un corretto intervento di ampliamento che non snaturi la configurazione volumetrica nel suo insieme.

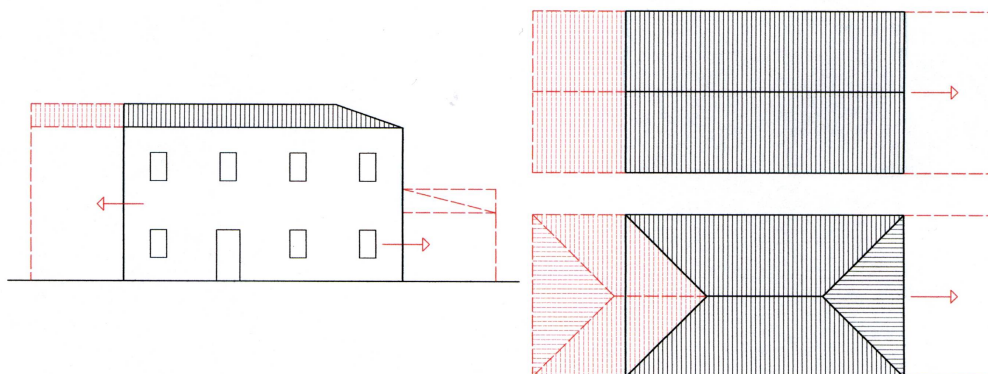
### Edifici ad un piano

Sono riconducibili a questa schematizzazione tutti gli edifici che si sviluppano linearmente, o in due direzioni, su di un unico livello. In questo caso alla cellula iniziale è concesso un possibile ampliamento sia planimetrico (lateralmente) che in alzata. Nel caso di ampliamento planimetrico le quote di gronda e di colmo dovranno corrispondere a quelle esistenti, riprendendo i caratteri formali della copertura esistente.



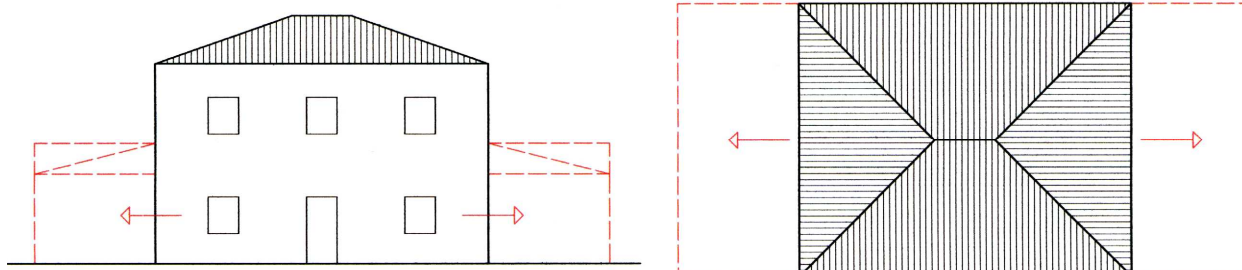
### Edifici a due piani a distribuzione lineare

Si tratta di edifici sviluppati su due livelli che possono essere ampliati serialmente in senso longitudinale. Tenuto conto infatti della tipica distribuzione lineare della pianta, è suggerito l'ampliamento tipologico in senso orizzontale sui due lati corti per mezzo di aggregazioni in quota o più basse (riconducibili alla tipologia forlivese). Nel caso di aggregazioni in quota le linee di gronda e di colmo dovranno essere complanari a quelle esistenti, riprendendo i caratteri formali della copertura esistente.



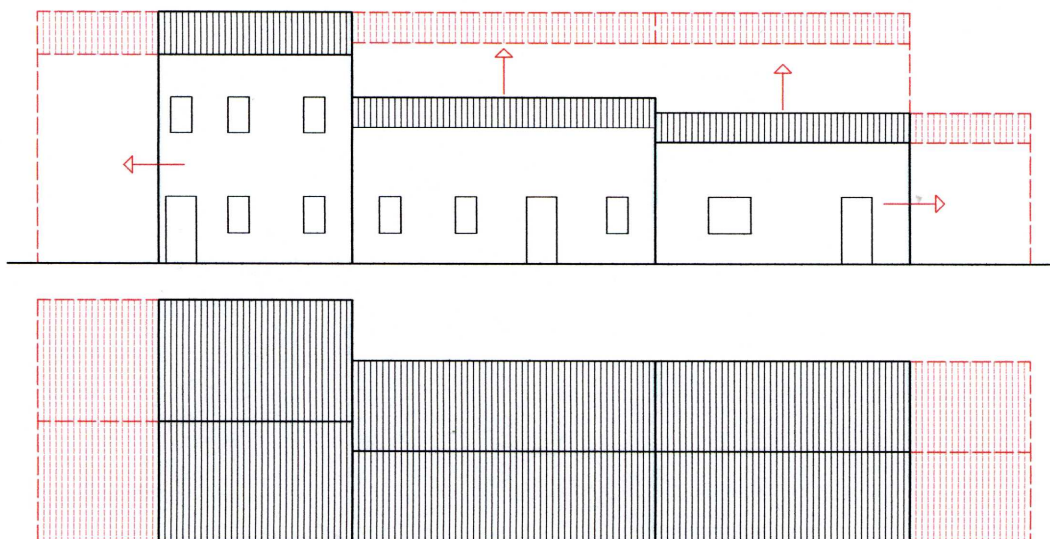
### Edifici a due piani a forma conclusa

Sono riconducibili a questa schematizzazione gli edifici su due livelli di forma planimetrica pressoché quadrata. A differenza del caso precedente, l'edificio ha conformazione planimetrica conclusa e presenta pareti finestate sui quattro lati. Per queste ragioni si consiglia l'ampliamento laterale ad un piano con tetto ad una falda o a terrazza.



### Edifici in sequenza

Questi edifici si sono sviluppati nel tempo attraverso l'aggregazione spontanea di più moduli con caratteristiche differenti: numero di piani variabile (da uno a due) con linee di gronda a quote diverse. L'ampliamento può avvenire orizzontalmente e verticalmente per i due moduli più esterni e solamente verticalmente per quelli interni sviluppati su di un unico livello.



### Art. 24bis - Coperture, chioschi, verande, piccole costruzioni – occupazione di suolo pubblico

1. In relazione all'attività di pubblici esercizi e in generale ad attività commerciali, turistico-ricreative, espositive, possono essere installate strutture di vario genere (coperture, chioschi, verande, piccole costruzioni), utilizzabili secondo la distribuzione spaziale definita da apposita autorizzazione comunale, in base ad appositi strumenti di regolamentazione di tali strutture. Detti strumenti potranno prevedere, anche consentendo deroghe alla disciplina urbanistico-edilizia:
  - la definizione degli ambiti ove si può realizzare la previsione di inserimento delle installazioni e delle strutture, secondo una tipologia predefinita, e quella delle zone ove tali interventi sono esclusi;
  - la regolamentazione dei criteri di inserimento, al fine di garantire la sicurezza della circolazione e della sosta a tutti i cittadini e l'accessibilità pedonale lungo gli spazi di uso pubblico anche alle persone con difficoltà motorie;

- i requisiti tecnici delle strutture, le modalità di inserimento e di installazione e gestione;
- le tipologie architettoniche di riferimento, i materiali consentiti, i criteri di progettazione di dettaglio;
- le procedure per il rilascio del titolo abilitativo sia per quanto riguarda opere soggette ai sensi di legge, sia per la regolamentazione dell'attività di gestione degli spazi da parte di soggetti diversi dal Comune.

**Art. 25 - Ampliamenti di case di cura, attrezzature sanitarie private, alberghi, pensioni, pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali**

1. Gli edifici con destinazione a casa di cura, attrezzatura sanitaria privata, albergo, pensione, pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali, esistenti ed a ciò destinata alla data del 03.07.2000, in ogni zona del territorio comunale ad esclusione della Zona A, possono essere oggetto di interventi di ampliamento, nei limiti seguenti:
  - SC non superiore a quella esistente aumentata del 25%
  - DC non inferiore a m. 5
  - Ds non inferiore a m. 6, oppure nel rispetto dell'allineamento stradale prevalente degli edifici esistenti, qualora esso sia chiaramente riconoscibile nel contesto urbano interessato dall'intervento.
  - Df non inferiore a m. 10
  - IVL (rispetto ai confini) non inferiore a 0,5
 In caso di edifici costruiti nell'ambito di PUA, valgono le distanze indicate dal PUA stesso.
2. Per quanto non specificatamente normato nel presente articolo dovranno essere rispettate le normative applicabili nelle zone in cui ricade l'intervento, escluse le limitazioni relative alla superficie massima delle singole attività, in rapporto alle destinazioni ammesse nelle zone B, C, ZNI, negli Ambiti di Trasformazione e Zone Speciali.

**da art. 26 a art. 28 - Articoli eliminati**

**Art. 28 bis - Precisazioni tecniche integrative**

1. **Planimetria quotata su base catastale:**  
Su richiesta dell'interessato gli uffici preposti forniscono la dimensione delle zonizzazioni con dimensioni lineari dei poligoni di norma approssimate ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.
2. **Ripporto di terreno**  
Sono consentiti, dalla quota del marciapiede stradale, riporti di terreno con pendenza non superiore al 5%. Pendenze superiori sono ammesse per condizioni derivanti da norme in materia di sicurezza idrogeologica e/o in siti caratterizzati da particolare morfologia del terreno e/o da condizionamenti altimetrici derivanti dallo stato attuale.
3. **Stato Legittimo**  
La regolare esistenza di un fabbricato va valutata in merito alla sua collocazione all'interno o all'esterno del centro abitato all'epoca di realizzazione del fabbricato stesso; ai fini della individuazione dello stato legittimo si fa riferimento:
  - CS e zone di espansione limitrofe: 17/08/1942 (L. 17/08/1942 n. 1150), secondo quanto disciplinato dal PRG del comune di Forlì del 1931;
  - zone di completamento ed espansione inserite nel PRG del 05/07/1965;
  - altre zone: 01/09/1967 (L. 765/1967)".
4. **DAL 278/2010 e DGR 1548/2020 (equivalenza tra l'art. 5 comma 4 della DGR 1715/2016 e art. 5 comma 4 DGR 1548/2020) - Parametri di equivalenza**  
Ai fini di garantire l'equivalenza con le definizioni tecniche uniformi regionali, si prescrivono i seguenti PARAMETRI DI EQUIVALENZA distinti per zone omogenee.

**PARAMETRI DI EQUIVALENZA**

**ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

Sottozone RUE	Altezza attuale	Altezza Modificata [*]	UF attuale	UF 1	UF 2	UF 3
B1.6	8,00	<b>8,80</b>			<b>0,45</b>	<b>0,23</b>
B3.4	8,00	<b>8,80</b>			<b>0,45</b>	<b>0,23</b>
B4	9,00	<b>9,80</b>	0,40	<b>0,40</b>	<b>0,40</b>	<b>0,20</b>
BV	8,00	<b>8,80</b>	0,10	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,05</b>
B1.5 – B.2	9,00	<b>9,80</b>	0,55	<b>0,55</b>	<b>0,55</b>	<b>0,28</b>
B1.4 – B3.1 – B3.3	9,00	<b>9,80</b>	0,45	<b>0,45</b>	<b>0,45</b>	<b>0,23</b>
B1.1 – B1.2	12,00	<b>12,80</b>	0,65	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>	<b>0,33</b>

<b>UF 1</b>	<b>SC - fuori terra</b>
<b>UF 2</b>	<b>SC - servizi interrati</b>
<b>UF 3</b>	<b>SC – logge, balconi e terrazzi</b>

**[\*] altezza modificata per soli edifici con sottotetto con H imposta≤50 cm e H colmo≤180cm  
Tale Altezza massima può essere maggiorata di ulteriori 15 cm per ogni solaio intermedio e di 30 cm per il solaio di copertura per garantire l'equivalenza tra l'art. 5 comma 4 della DGR 1715/2016 e art. 5 comma 4 DGR 1548/2020**

**ZONE AGRICOLE – RESIDENZA**

Sottozone RUE	Altezza attuale	Altezza Modificata [*]	UF attuale	UF 1	UF 2	UF 3
E1 – E4 – E5 - collina	7,00	<b>7,80</b>	NTA	<b>NTA</b>	<b>100% Sc</b>	<b>50% Sc</b>
E1 – E4 – E5 - pianura	8,00	<b>8,80</b>	NTA	<b>NTA</b>	<b>100% Sc</b>	<b>50% Sc</b>
E6.3 – pianura	8,00	<b>8,80</b>	NTA	<b>NTA</b>	<b>100% Sc</b>	<b>50% Sc</b>
E6.4 – collina	7,00	<b>7,80</b>	NTA	<b>NTA</b>	<b>100% Sc</b>	<b>50% Sc</b>

<b>UF 1</b>	<b>SC - fuori terra</b>
<b>UF 2</b>	<b>SC - servizi interrati</b>
<b>UF 3</b>	<b>SC - logge e terrazzi</b>

**[\*] altezza modificata per soli edifici con sottotetto con H imposta≤50 cm e H colmo≤180cm  
Tale Altezza massima può essere maggiorata di ulteriori 15 cm per ogni solaio intermedio e di 30 cm per il solaio di copertura per garantire l'equivalenza tra l'art. 5 comma 4 della DGR 1715/2016 e art. 5 comma 4 DGR 1548/2020**

ZONE D – T – DOTAZIONI TERRITORIALI – ALTRE ZONE						
Sottozone RUE/POC	Rapporto di copertura (Q) attuale	Rapporto di copertura (Q1)	UF attuale	UF 1	UF 2	UF 3
					100% UF1	50% UF1
D1.2 - DA.2	0,55	<b>0,30</b>	0,60	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>0,30</b>
D2 - DA.3	0,60	<b>0,30</b>	0,65	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>	<b>0,33</b>
D4	0,50	<b>0,30</b>	0,65	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>	<b>0,33</b>
D6		<b>0,30</b>	0,05	<b>0,05</b>		
D7		<b>0,30</b>	0,25	<b>0,25</b>		
D3.2	0,60	<b>0,30</b>	0,60	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>0,30</b>
T1.2	0,40	<b>0,30</b>	0,55	<b>0,55</b>	<b>0,55</b>	<b>0,28</b>
T1.3	0,50	<b>0,30</b>	0,60	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>0,30</b>
D1.2 (PUA)	0,60	<b>0,30</b>	0,65	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>	<b>0,33</b>
T4	0,55	<b>0,30</b>	0,60	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>0,30</b>
Dotazioni territoriali Altre zone	<b>+ 0,80</b>	<b>0,30</b>	NTA	<b>attuale</b>	<b>100% UF1</b>	<b>50% UF1</b>

<b>UF 1</b>	<b>SC - fuori terra</b>
<b>UF 2</b>	<b>SC - parcheggi pertinenziali interrati</b>
<b>UF 3</b>	<b>SC - logge, balconi e terrazzi</b>
<b>Q</b>	<b>Ai fini del conteggio gli pensiline a sbalzo superiori ai 4,00 m. concorrono per la sola parte eccedente tale quantità</b>
<b>Q1</b>	<b>Rapporto di Copertura per pensiline a sbalzo fino a m. 4,00 e per volumi tecnici</b>

ZONE SOGGETTE A STRUMENTI ATTUATIVI						
zone soggette a Strumento Attuativo per le quali non è ancora stata presentata richiesta di approvazione.						
P.U.A.	Altezza attuale	Altezza Modificata [*]	SC attuale	UT 1	UT 2	UT 3
ZNI (b)	9,00	<b>9,80</b>	scheda normativa	<b>attuale</b>	<b>100% Sc</b>	<b>50% Sc</b>
ZNI (r)	8,00	<b>8,80</b>	scheda normativa	<b>attuale</b>	<b>100% Sc</b>	<b>50% Sc</b>
ZNI (m)	12,00	<b>12,80</b>	scheda normativa	<b>attuale</b>	<b>100% Sc</b>	<b>50% Sc</b>
ADF	12,00	<b>12,80</b>	scheda normativa	<b>attuale</b>	<b>100% Sc</b>	<b>50% Sc</b>
ADU	12,00	<b>12,80</b>	scheda normativa	<b>attuale</b>	<b>100% Sc</b>	<b>50% Sc</b>
AC- PT – PI PA – POLO H		<b>+ 0,80</b>	scheda normativa	<b>attuale</b>	<b>100% Sc</b>	<b>50% Sc</b>

<b>UT 1</b>	<b>SC - fuori terra</b>
<b>UT 2</b>	<b>SC - entro terra per gli interventi residenziali SC entro terra esclusivamente per parcheggi per gli interventi non residenziali</b>
<b>UT 3</b>	<b>SC - logge, balconi e terrazzi</b>

[\*] altezza modificata per soli edifici con sottotetto con H imposta <= 50 cm e H colmo <= 180 cm  
Tale Altezza massima può essere maggiorata di ulteriori 15 cm per ogni solaio intermedio e di 30 cm per il solaio di copertura per garantire l'equivalenza tra l'art. 5 comma 4 della DGR 1715/2016 e art. 5 comma 4 DGR 1548/2020

### **TITOLO III - ZONE A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Art. 29 – Zone A: definizioni e obiettivi**

1. Le parti del territorio interessate da tessuti o manufatti che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, testimoniale e di pregio ambientale sono individuate come *Zone omogenee A*:
  - in generale nella tavola ST di PSC e nella “Tavola con indicazione tutele storiche e archeologiche – Quadro conoscitivo” di PSC.
  - in dettaglio nelle tavole P, CS, BOR e NS di RUE; nelle tavole CS-PUA, BOR-PUA, CS-RU di POC e nella Carta della tutela monumentale di PSC la quale costituisce elaborato di quadro conoscitivo del piano, implementato d'ufficio sulla base dei *Decreti di vincolo* progressivamente emanati dalla Soprintendenza, senza che ciò comporti variante urbanistica.
2. Le zone A si articolano in:
  - centro storico della città di Forlì (**A1**)
  - espansioni storiche del centro - Borghi (**A2**)
  - interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista (**A3**)
  - nuclei storici esterni alla città (**A4**)
  - sistemi di insediamenti storici (**A5**)
  - complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio (**A6**)
  - ville e parchi di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio (**A7**)
  - complessi edilizi ed edifici con funzioni specialistiche (religiose, civili, produttive), di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio (**A8**).
3. Nel rispetto dell'art. 29 della LR n. 20/2000 e s.m.i. le zone A sono soggette alla disciplina particolareggiata stabilita dal RUE e, per gli ambiti subordinati a strumento attuativo, dal POC. Tale disciplina si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. Gli interventi nella zona A devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali. In caso di situazioni caratterizzate da condizioni statiche compromesse, che dovranno essere adeguatamente documentate, sono consentiti interventi di consistenza maggiore durante i lavori di recupero.
5. Nelle zone A non è consentito, in via generale, l'incremento del volume edificato esistente, salvo diverse prescrizioni cartografiche e indicazioni normative. E' sempre consentita, nel rispetto delle normative vigenti e degli articoli successivi, l'edificazione dei seguenti volumi tecnici: centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento dell'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie di aerazione e similari.
6. La disciplina particolareggiata relativa alla zona A1 (Centro Storico) si compone di:
  - articolazione della zona A1 in U.M.I., all'interno delle quali sono individuate le sottozone, cui fanno riferimento le categorie di intervento;
  - individuazione di vincoli specifici e particolari;
  - individuazione delle destinazioni d'uso ammesse, dei servizi pubblici previsti, delle zone soggette a PUA e relative schede normative e schede di assetto urbanistico.

#### **Art. 29.1 – Prescrizioni generali per le zone A: interventi ammessi, modalità di attuazione**

1. La segnalazione certificata di inizio attività o il rilascio del permesso di costruire, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione, è in generale subordinato alla demolizione delle superfetazioni indicate sulle tavole CS di RUE o individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici degli strumenti urbanistici.
2. L'intervento di restauro e risanamento conservativo che riguardi una unità edilizia entro una unità minima di intervento in cui sia presente un corpo edilizio individuato come superfetazione può avvenire senza obbligo di contestuale demolizione della superfetazione, a condizione che:
  - l'unità edilizia su cui si interviene sia completamente staccata dal corpo edilizio classificato come superfetazione;
  - la superfetazione costituisca dal punto di vista funzionale un'unità autonoma, e si trovi in condizioni di normale manutenzione.Tale situazione sarà da dimostrare a cura della proprietà attraverso idonea documentazione sullo stato di fatto.
3. Analogamente, negli interventi di cui al comma 2, si potrà non procedere alla demolizione delle superfetazioni, anche nel caso in cui il corpo classificato come tale sia connesso funzionalmente all'edificio su cui si interviene, a seguito dei seguenti adempimenti. La proprietà richiede all'Amministrazione il riesame della classificazione del corpo edilizio; a tal fine presenta adeguata documentazione storica e sullo stato di fatto, volta a dimostrare che il corpo edilizio di cui si tratta costituisce un accrescimento funzionale organico all'edificio principale, e la sua conservazione non contrasta con gli obiettivi del recupero e riuso (e pertanto non si possa parlare in senso stretto di superfetazione nei termini definiti all' art. 1.2.2.
4. L'Amministrazione procede all'eventuale riclassificazione del corpo edilizio (trascritta negli elaborati di RUE) attraverso delibera del Consiglio Comunale; solo a seguito di tale riclassificazione la proprietà può presentare un titolo abilitativo (segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire) che non preveda la demolizione del corpo edilizio classificato come superfetazione.

5. La demolizione delle superfetazioni non è altresì richiesta nel caso di interventi parziali nei quali non sia possibile effettuare le demolizioni richieste senza coinvolgere proprietà diverse dal richiedente. In tal caso il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione trascritta nei modi di legge, contenente l'impegno a demolire quanto previsto dal piano al momento in cui sarà realizzato, da parte delle proprietà interessate, un intervento edilizio soggetto a demolizione delle superfetazioni.
6. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con gli strumenti urbanistici., di cui all'art. 1.1.4 delle presenti norme.
7. Volume, SC delle superfetazioni, così come specificatamente indicate nelle tavole CS, non possono essere in alcun caso computati ai fini di una eventuale ricostruzione.
8. Volume, SC di eventuali corpi incongrui, connessi ad edifici classificati A1.4, non individuati da apposita simbologia bensì contraddistinti dalla stessa grafia delle aree libere, possono essere recuperati nell'ambito della U.M.I. o attraverso modifiche planivolumetriche del corpo edilizio principale. Nel caso di interventi che riguardino esclusivamente corpi incongrui, gli stessi non potranno eccedere la manutenzione straordinaria, salvo il caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con volumetria non superiore all'esistente qualora il fabbricato sia interessato da opera pubblica prescrivendo per questo esclusivamente la destinazione a servizi; nel caso di mutamento d'uso la destinazione ammessa è esclusivamente quella di servizi di pertinenza degli edifici stessi.
9. Nel caso di interventi su parti di U.M.I., salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione, gli obblighi previsti dagli strumenti urbanistici o dai PUA devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella U.M.I. oggetto dell'intervento.
10. In deroga alle disposizioni di cui ai commi precedenti possono essere autorizzate opere nel sottosuolo degli immobili o nei locali al piano terreno dei fabbricati, ai sensi dell'art. 9 della L.24.3.1989 n.122, per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.
11. Fatte salve le specifiche indicazioni previste nelle singole sottozone, deve essere rispettato il punto 1 dell'art. 9 del D. M. 1444/1968 e il C.C.
12. La distanza tra le fronti antistanti dei corpi di uno stesso edificio, di cui art 1.3.3 delle NTA di RUE parte 1°, non si applica negli interventi di ristrutturazione

#### **Art. 29.2 – Prescrizioni generali per le zone A: aree libere, deroghe art. 12 L. 64/1974**

1. Nelle zone A1 non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di aree libere e spazi pedonali come tali individuati nelle tavole di CS di RUE, salvo che nei seguenti casi:
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal RUE come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
    - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
    - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
    - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
  - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
  - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge;
  - costruzione di altri edifici nei casi indicati nelle tavole del POC e del RUE e secondo le modalità di cui alle rispettive sottozone, sulla base dei parametri planivolumetrici indicati ovvero di quelli definiti in sede di PUA o di intervento diretto.
2. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
3. Qualora, nel corso di interventi su edifici di cui alle sottozone A1.1 e A1.2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo titolo abilitativo (segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire) e nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
4. All'interno della disciplina particolareggiata del Centro Storico di Forlì (zona A1) e delle altre zone storiche classificate come zone A2, A3, A4 e A5, sono ammesse le deroghe di cui all'art. 88 del DPR 380/2001.

#### **Art. 29.3 – Prescrizioni generali per le zone A: altezze dei locali, piani interrati e sottotetti, coperture - Autorimesse pertinenziali – Elementi architettonici**

1. La realizzazione di autorimesse interrate o al piano terra di edifici esistenti (prevista dall'art.9, comma 1, L.122/89) può avvenire, anche in deroga alle norme degli strumenti urbanistici sulle zone A, purché si tratti di autorimesse pertinenziali alle singole unità immobiliari, con le limitazioni di cui al comma 5 dell'art. 29.5 delle presenti norme.
2. La deroga suddetta può essere estesa anche alla demolizione e ricostruzione di autorimesse esistenti, qualora previste da specifici progetti per la realizzazione di opere pubbliche.
3. Negli edifici di cui alle sottozone A1.1, A1.2 e A1.3 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiori a quelli prescritti da R.I. e R.E., purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente; in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
  - altezza media non inferiore a m. 2,40
  - altezza minima non inferiore a m. 2,00
  - indice di illuminazione non inferiore a 1/12 (1/16 nel caso dei sottotetti).
  - E' consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche se ciò comporta l'utilizzo di nuova Sc, nei termini previsti dalla L.R.n. 5/2014.
4. Negli edifici di cui alle sottozone A, in aggiunta alla categoria massima di intervento, sono consentiti:



- la creazione di soppalchi;
  - l'utilizzazione di locali interrati esistenti;
  - la realizzazione di nuovi locali interrati sotto la proiezione della sagoma dell'edificio sul terreno (questi ultimi intesi come ristrutturazione edilizia), nei soli edifici ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, per promuovere interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'Allegato alla LR 15/2013, lett. f), anche se ciò determina un incremento di SC, ST e volume. Fatte salve le zone A1 e A2, la formazione di nuovi locali interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,50.
5. Negli interventi fino alla massima categoria del RRC le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti. Sono inoltre fatte salve le variazioni non interessanti la linea di gronda solo qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.  
Negli interventi di RE, fatte salve le variazioni dello spessore dei solai direttamente conseguenti all'applicazione delle vigenti normative sismiche ed energetiche e, nel caso della RE conservativa anche del cordolo sommitale, dovranno essere rispettate:
- la linea di gronda prospiciente al fronte stradale nelle zone A1;
  - la linea di gronda del fronte sul confine stradale per le restanti zone A;
- Sono inoltre fatte salve le variazioni delle quote della copertura non interessanti la linea di gronda solo qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.
6. Prescrizioni relative agli edifici nei quali l'intervento massimo ammesso è il restauro e risanamento conservativo:
- a) *Strutture portanti orizzontali*: la sostituzione di travi e solai lignei con strutture latero-cementizie è ammessa esclusivamente quando esse non siano elementi architettonico-decorativi di pregio, ovvero non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.
  - b) *Coperture*: è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono. È prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi. Negli interventi di ripristino o rifacimento dei manti di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme, con i materiali e le tecnologie tradizionali d'epoca del fabbricato. Sono vietati i comignoli o esalatori che esteriormente si presentino con finitura in fibrocemento, metallo o cemento prefabbricato.
  - c) *Scale*: le volte e gli altri elementi strutturali storici dovranno essere conservati. Gli elementi sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) potranno essere sostituiti con altri di materiale analogo purché si dimostri l'impossibilità di mantenerli.  
L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui l'opera non interferisca significativamente con le caratteristiche tipologiche originarie, ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In caso contrario potrà essere previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento.
  - d) *Aperture*: sono da escludere gli arretramenti dei portoni di ingresso rispetto al filo esterno del prospetto. Le eventuali aperture sul piano di falda dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
    - esclusione di terrazzi in falda nei prospetti principali;
    - sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di un metro quadro per lucernaio, salvo diversa soluzione condivisa dalla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
  - e) *Paramenti esterni, intonaci*: la muratura a vista è consentita solo se compatibile con le caratteristiche originali del fabbricato. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali.
  - f) *Elementi decorativi*: gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non dovranno essere modificate le decorazioni in pietra o cotto (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.). L'eventuale sostituzione potrà avvenire solo nel caso si dimostri l'impossibilità del loro recupero e avvenire con materiale analogo.
7. È vietata la costruzione di balconi in aggetto e la chiusura di portici e logge esistenti sui fronti principali degli edifici di interesse storico nei quali la categoria di intervento massimo consentita sia il restauro e risanamento.

**Art. 29.4 – Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature; distributori di carburante**

1. All'interno della zona omogenea A gli interventi inerenti opere ed edifici pubblici e di uso pubblico, dovranno attenersi alle modalità di intervento di cui alle tavole CS di RUE che definiscono la Disciplina Particolareggiata.
2. I distributori di carburante all'interno della zona A sono individuati nelle tavole di RUE.  
In tali zone è consentita la demolizione, la ristrutturazione, l'adeguamento o la realizzazione di impianti, corpi e volumi tecnici strettamente indispensabili e connessi all'erogazione dei servizi e comunque nel rispetto dello specifico Piano di Settore.

## Art. 29.5 - Zona A1 - Centro Storico

1. La Zona A1 - Centro storico è definita come zona polifunzionale a prevalente destinazione residenziale. Gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione dei servizi pubblici.
2. Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni U.M.I., salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di PUA è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola U.M.I. che compone il PUA ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole del POC.
3. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

### PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

#### *Prescrizioni normative*

4. Nel rispetto delle condizioni indicate ai commi successivi, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
  - A - residenziale
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo, limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), C6b, C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
  - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
5. All'interno dell'area pedonale urbana come individuata nel P.G.T.U., nonché nelle seguenti piazze e vie (a partire da P.zza A. Saffi): P.zza Saffi, P.zza Cavour, P.zza Ordellaffi; P.zza del Duomo, Via delle Torri, via Mameli, via De Calboli, C.so Della Repubblica fino all'intersezione con la via San Pellegrino Laziosi, via G. Regnoli fino all'intersezione con via U.Bassi, C.so G. Mazzini per tutta l'estensione, C.so G. Garibaldi fino all'intersezione con via C. Albicini, C.so A.Diaz fino all'intersezione con via Primavera, sono ammessi i mutamenti d'uso dei locali al piano terra con o senza opere finalizzati esclusivamente all'insediamento degli usi delle categorie funzionali:
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1 ad esclusione di banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e similari, D2, D3
  - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

- 5bis La realizzazione di strutture di vendita medio-grandi (usi E4, E5) è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

#### Settore Merceologico:

- La medio-grande struttura di vendita è limitata al settore merceologico non alimentare.

#### Energia:

- Si prescrive il ricorso a sistemi di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari e fotovoltaici integrati nella copertura, qualora non in contrasto con le norme di zona.

#### Traffico veicolare:

- Si prescrive che gli interventi siano subordinati alla redazione di preventivo studio sugli impatti di traffico presunti e simulati, che attesti la corretta tenuta del sistema e l'assenza di elementi di crisi e di appesantimenti nel quadrante urbano di riferimento.
- Si prescrive che internamente al Centro storico così come delimitato dai viali di circonvallazione il rilascio dell'autorizzazione commerciale sia subordinato all'effettuazione di carico/scarico delle merci mediante utilizzo esclusivo di mezzi per il rifornimento al di sotto di 3,5 tonnellate.

#### Medio-grandi strutture di vendita al di fuori dei comparti di POC

- Il rilascio del titolo edilizio e/o commerciale, per l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita in ambiti diversi da quelli per i quali la disciplina di POC preveda l'assoggettamento a Piano urbanistico attuativo - è subordinato ad approvazione di specifici "Progetti di valorizzazione commerciale", di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999.
6. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole di POC e RUE (tavole P - scala 1:5.000). Esclusi gli immobili di proprietà comunale, nei locali posti al livello superiore al piano terra non sono ammessi cambi d'uso se non per funzioni della specifica dotazione.
  7. Gli edifici a destinazione ricettiva sono individuati con apposita simbologia (sottozona T1.4) nelle tavole di RUE (tavole CS - scala 1:500). In tali edifici sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
    - A - residenziale
    - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  8. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il mutamento d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
  9. In caso di intervento di mutamento d'uso nell'ambito dell'U.M.I. o di aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, deve essere prevista una superficie pari almeno al 15% della Su relativa agli alloggi da destinarsi:
    - nelle abitazioni monofamiliari e plurifamiliari a servizi residenziali;

- nelle abitazioni collettive (abitazioni per anziani, ostelli, studentati e similari) a spazi comuni per attività ricreative o di studio, quali ad esempio zone wi-fi, sala lettura, biblioteca.

#### **Art. 29.6 - Suddivisione della zona A1 in sottozone**

- Gli edifici e le aree compresi nella Zona A1 sono classificati nelle seguenti sottozone:
  - **Sottozone A1.1** - Edifici e/o complessi di rilevante valore architettonico-monumentale (RUE)
  - **Sottozone A1.2** - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario (RUE)
  - **Sottozone A1.3** - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE)
  - **Sottozone A1.4** - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE)
  - **Sottozone A1.5** - Aree libere da riedificare, in quanto demolite, secondo parametri planivolumetrici (RUE)
  - **Sottozone A1.6** - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche (RUE)
  - **Sottozone A1.7** - Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente (RUE).
- Tali sottozone sono indicate nelle tavole CS di RUE - Disciplina particolareggiata del Centro Storico - scala 1:500
- Per ogni sottozona sono indicate le categorie di intervento ammesse, salvo quella di demolizione, sempre consentita per le superfetazioni e i manufatti che insistono su aree destinate a inedificabilità, e quella relativa al mutamento di destinazione d'uso, sempre consentita nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 29.5 delle presenti norme.
- Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia **(13)** il mutamento di destinazione d'uso da funzioni connesse all'istruzione ad altra destinazione ammissibile dal piano è subordinato al reperimento o alla monetizzazione di una quota di parcheggi privati, computata ai sensi degli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle presenti norme. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, ove carenti. In alternativa è consentito, in luogo della monetizzazione, il reperimento delle quote di parcheggio dovute all'interno del realizzando parcheggio di piazza Guido da Montefeltro; detti parcheggi non sono cedibili separatamente dalle unità immobiliari realizzate, alle quali devono essere legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione.
- Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia **(14)** il mutamento di destinazione d'uso da funzioni connesse all'istruzione ad altra destinazione ammissibile dal piano è subordinato:
  - alla realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (nella misura minima di 1 posto auto per unità immobiliare realizzata, non cedibili separatamente dall'unità immobiliare, alla quale devono essere legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione);
  - ovvero - in caso di documentata impossibilità nell'esecuzione di vani interrati, connessa alla tutela delle potenzialità archeologiche del territorio, o comunque per altre motivazioni di ordine oggettivo - alla monetizzazione di una quota di parcheggi privati, computata ai sensi degli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle presenti norme. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, ove carenti. In alternativa è consentito, in luogo della monetizzazione, il reperimento delle quote di parcheggio dovute all'interno del realizzando parcheggio di piazza Guido da Montefeltro; detti parcheggi non sono cedibili separatamente dalle unità immobiliari realizzate, alle quali devono essere legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione.
- Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia **(24)** il mutamento di destinazione d'uso - da funzioni ricadenti nella classificazione Ad4 ad altre funzioni ammissibili dal piano - è subordinato:
  - alla realizzazione di parcheggi pertinenziali interni, da computarsi secondo la quantità minima prevista - in base alle destinazioni insediabili - degli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle presenti norme;
  - in caso di documentata impossibilità di realizzare l'intera quota (causa il vincolo di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio per i parcheggi interrati, o per altre motivazioni di ordine oggettivo) alla monetizzazione della quota suddetta. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, per il potenziamento del Piano della Sosta del Centro Storico.
- Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia **[13]** il mutamento di destinazione d'uso - da funzioni ricadenti nella classificazione Ad3 ad altre funzioni ammissibili dal piano - è subordinato:
  - alla realizzazione di parcheggi pertinenziali interni, da computarsi secondo la quantità minima prevista - in base alle destinazioni insediabili - dall'art. 28, comma 7 delle presenti norme;
  - in caso di documentata impossibilità di realizzare l'intera quota (causa il vincolo di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio per i parcheggi interrati, o per altre motivazioni di ordine oggettivo) alla monetizzazione della quota suddetta. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, per il potenziamento del Piano della Sosta del Centro Storico.

#### **Art. 29.7 – Sottozona A 1.1 (Edifici e complessi di valore architettonico monumentale)**

- Tale sottozona comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
- In tale sottozona sono consentite le seguenti categorie di intervento:
  - manutenzione ordinaria
  - restauro scientifico

- ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
- recupero sottotetti (L.R. n.5/2014).

**Art. 29.8 - Sottozona A1.2 (Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario)**

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti di cui sia riconoscibile la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica e che caratterizzano in maniera determinante il tessuto edilizio.
2. In tale sottozona sono consentite le seguenti massime categorie di intervento:
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014).

**Art. 29.9 – Sottozona A 1.3 (Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio)**

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti che, seppure in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, caratterizzandone il tessuto urbanistico.
2. In tale sottozona sono consentite le seguenti massime categorie di intervento:
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014)
3. Nei soli edifici per i quali si dimostri - sulla base di adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato (comprendente analisi storica eventi e interventi subiti; rilievo materico costruttivo; stato di conservazione; caratterizzazione meccanica dei materiali; aspetti geotecnici; valutazione della sicurezza, ecc.) - che le unità strutturali versano in condizioni tali da far ritenere inadeguata la conservazione, anche per singole parti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, con vincolo, finalizzati all'ottenimento di congrui livelli di sicurezza anche nei confronti delle azioni sismiche, nel rispetto di:
  - sagoma (fatte salve le variazioni direttamente conseguenti all'applicazione delle vigenti normative sismiche ed energetiche), volume, area di sedime, elementi tipologici, partitura del fronte principale, fatta salva la possibilità di eliminare elementi estranei all'organismo edilizio
  - prescrizioni di cui ai commi 6 lett. d), e), f) del precedente art. 29.3
 e delle seguenti ulteriori prescrizioni:
  - Materiali e tipologia strutturale: deve essere privilegiato il ricorso ai materiali e alle tecniche costruttive tradizionali. E' ammesso il ricorso ad altri materiali e tipologie strutturali solo per documentate esigenze strutturali;
  - Tipologia: di norma deve essere mantenuta la tipologia originaria. Sono ammessi accorpamenti - secondo lo schema storicizzato di evoluzione in "schiera a campata doppia" - delle unità edilizie di tipologia "schiera a campata semplice", anche se appartenenti a unità minime di intervento distinte, a condizione che siano adiacenti e che l'intervento non coinvolga più di due unità a campata semplice nel rispetto dei requisiti di sicurezza;
  - Aggregato edilizio: Gli interventi per unità strutturali 1 in aggregato edilizio 2 devono garantire il miglioramento dell'aggregato o quantomeno il miglioramento delle condizioni del singolo edificio ed il non peggioramento dell'aggregato, nel rispetto del parere Comitato Tecnico Scientifico - CTS RER (art. 4 LR 19/2008 e DGR 1430/2009) "Parere in merito ad interventi di demolizione e ricostruzione di porzioni di aggregati edilizi. (Rif. prot. int. n. 34)".
4. Nei corpi secondari in cui - indipendentemente dalla classificazione del corpo principale - sulla base della analisi storico-critica da effettuarsi in sede progettuale, siano riconoscibili interventi recenti che abbiano nella sostanza alterato i caratteri di cui al primo comma, oppure risulti assente qualsiasi elemento storico-tipologico, è anche consentita la categoria di intervento di ristrutturazione edilizia.

<sup>1</sup> **Unità Strutturale (Ordinanza n. 83 del 5/12/2012, NTC 2018 -capitolo 8, C.M. n.7 del 21/01/2019-capitolo 8)**

Le Unità Strutturali (US), individuate all'interno degli aggregati, devono avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali, e saranno delimitate o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi. Oltre a quanto normalmente previsto per gli edifici non disposti in aggregato, per le US in aggregato dovranno essere valutati gli effetti di: spinte non contrastate sulle pareti in comune con le US adiacenti, causate da orizzontamenti sfalsati di quota, meccanismi locali derivanti da prospetti non allineati, sia verticalmente che orizzontalmente, US adiacenti di differente altezza.

<sup>2</sup> **Aggregato strutturale (Ordinanza n. 83 del 5/12/2012, NTC 2018 -capitolo 8, C.M. n.7 del 21/01/2019-capitolo 8)**

L'aggregato strutturale è costituito da un insieme di elementi strutturali non omogenei che possono interagire sotto un'azione sismica. Un aggregato strutturale può essere costituito da una o più Unità Strutturali accorpate dove, per accorpamento, si deve intendere un contatto o un collegamento, più o meno efficace, tra fabbricati con caratteristiche costruttive generalmente diverse.

**Art. 29.10 - Sottozona A1.4a (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)**

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie non riconducibili alla sottozona A1.3, in cui sono tuttavia riconoscibili elementi stilistici o tipologici caratteristici della architettura urbana. In tali casi è consentita la massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.
2. Nel caso di edifici che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali di valore, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.
3. Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che modifichino l'allineamento stradale esistente.

**Art. 29.11 - Sottozona A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)**

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti, di recente edificazione, che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. In tali casi è consentita la massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.
2. Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che modifichino l'allineamento stradale esistente.

**Art. 29.12 - Sottozona A1.5 (Aree libere da riedificare, in quanto demolite, secondo parametri planivolumetrici)**

1. Tale sottozona comprende gli spazi già edificati e ora completamente demoliti, per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.
2. In tale sottozona è consentito l'intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri planivolumetrici riportati sulle tavole del RUE.

**Art. 29.13 - Sottozona A 1.6 (Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente, ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche)**

1. Tale sottozona comprende:
  - a) le unità edilizie che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate, pur essendo incompatibili con il tessuto edilizio circostante per le caratteristiche planivolumetriche. In tali casi sono consentite le massime categorie di intervento:
    - restauro e risanamento conservativo;
    - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
    - ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei parametri planivolumetrici riportati sulle tavole del RUE.
    - demolizione e nuova costruzione, nel rispetto dei parametri planivolumetrici riportati sulle tavole del RUE.
  - b) le unità edilizie a blocco, isolate, o comunque non facenti parte di quinte urbane da conservare. In tali casi sono consentite le massime categorie di intervento:
    - ristrutturazione edilizia
    - demolizione e nuova costruzioneGli interventi di demolizione e nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti limiti:
    - IF non superiore a 2,5 mc./mq. e comunque non superiore all'esistente;
    - UF non superiore a 0,75 mq/mq;
    - H max non superiore a m. 8,50;
    - Ds non inferiore a m. 5,00 (salvo nel caso siano indicati profili obbligatori nelle tavole del RUE, cui l'intervento dovrà attenersi);
    - DC non inferiore a m. 5,00;
    - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).Per le distanze dai fabbricati valgono in ogni caso le norme previste dal RUE per la zona B.
2. Nel caso in cui siano indicati dal RUE profili obbligatori non sono ammessi interventi che modifichino tali profili.

**Art. 29.14 - Sottozona A1.7 (Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente)**

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie e le aree incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
2. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento:
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - demolizione.

**Art. 29.15 - Interventi speciali sul patrimonio storico del Centro**

1. Per la realizzazione di interventi edilizio-urbanistici di interesse pubblico nel Centro Storico, che si rendono indispensabili per la funzionalità delle attività in essere:
  - Convento delle Clarisse;
  - Casa di riposo.
 Lo Strumento Urbanistico prevede interventi di restauro, riuso e completamento del patrimonio architettonico, finalizzati all'adeguamento di importanti strutture di interesse pubblico.
2. Nel rispetto del parere e delle prescrizioni della Soprintendenza, i relativi progetti di adeguamento funzionale e di riorganizzazione degli spazi potranno motivatamente discostarsi, dal rispetto delle modalità di intervento individuate dalle presenti Norme, per quanto riguarda volumetrie (V), distanze e distacchi, destinazioni d'uso, superfici complessive.
3. I relativi progetti, corredati da relazione tecnico-illustrativa che motiverà la finalità degli interventi e la natura delle scelte progettuali, dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 29.16 - Zona A2 (Espansioni storiche del centro - Borghi)**

1. Il RUE individua e perimetra negli elaborati alle diverse scale (Tav "P" 1:5.000 e Tav. "BOR" 1:2.000) un complesso di ambiti urbani che costituiscono l'espansione del nucleo antico della città lungo le direttrici principali, legati allo sviluppo industriale avvenuto in modo organico a partire dalla seconda metà del secolo scorso.

#### **Art. 29.17 - Suddivisione della zona A2 in sottozone ed aree assoggettate a PUA**

1. Sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie, POC e RUE classificano i Borghi storici nelle seguenti sottozone ed aree assoggettate a PUA, perimetrate nelle tavole 1:2.000 (BOR) di RUE e BOR-PUA di POC:
  - A2.1 - tessuti edilizi storici conservati;
  - A2.2 - tessuti edilizi storici trasformati;
  - A2.3 - tessuti edilizi storici di scarso valore architettonico e tipologico;
  - A2.4 - unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale;
  - A2.5 - unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale);
  - A2.6 - spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico
  - PUA 8 - Viale Vittorio Veneto - via Ravegnana (tav. BOR-PUA e art.45 - Norme di POC);

#### **Art. 29.18 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A2**

1. Entro tali ambiti i criteri generali di intervento devono essere ispirati all'obiettivo della salvaguardia e dell'eventuale ripristino della morfologia urbana e delle tipologie edilizie.
2. In particolare:
  - La maglia stradale principale che definisce gli isolati urbani non è modificabile attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica; questi ultimi al contrario dovranno tendere alla ricomposizione del disegno urbanistico unitario dell'isolato.
  - Gli interventi edilizi devono tendere al recupero degli edifici esistenti, in particolare nei casi ancora frequenti in cui sia riconoscibile la tipologia e la configurazione architettonica originaria. Tale recupero è essenziale in presenza di cortine edilizie in cui è conservata l'armonia complessiva della composizione.
  - Anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, i tipi edilizi originali devono essere per quanto possibile riproposti. L'esigenza di eventuali interventi di demolizione dovrà essere in ogni caso adeguatamente documentata.
  - Le dimensioni dei fabbricati sui fronti strada e le soluzioni tipologiche e distributive originarie degli edifici storici (accessi, rapporti tra spazio pubblico e corti interne, ecc.) devono essere conservate.
  - Gli interventi di completamento e di demolizione e ricostruzione devono avvenire in coerenza con la struttura urbanistica e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene.

#### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO**

3. Sono ammesse le destinazioni del Centro Storico - A1 (art. 29.5, comma 4) ad esclusione degli usi E4, E5. Gli usi E2 e E3 sono ammessi solo in edifici aventi totale destinazione non residenziale, o al piano terra di edifici aventi parziale destinazione non residenziale. L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.
4. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole del RUE (Tavv. BOR - scala 1:2000). Su tali immobili, ad esclusione di quelli di proprietà comunale, i cambi d'uso sono ammessi solo per funzioni della specifica dotazione o per funzioni residenziali.

#### **Art. 29.19 - Sottozona A2.1 (Tessuti edilizi storici conservati)**

1. In tale sottozona è consentita la massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 29.20 - Sottozona A2.2 (Tessuti edilizi storici trasformati)**

1. In tale sottozona è consentita la massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 29.21 - Sottozona A2.3 (tessuti edilizi storici di scarso valore architettonico e tipologico)**

1. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento di:
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione sul singolo edificio, a parità di volume.
2. Previa idonea documentazione storica sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione nelle zone parzialmente edificate, attraverso piano di recupero esteso a porzioni significative delle sottozone.
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, è consentito, previo piano di recupero esteso a un comparto urbanisticamente significativo, comprendente unità edilizie prive di valore storico, un incremento della SC (a parità di V complessivo fuori terra) fino al 15% della SC attuale di tutti i piani degli edifici sui quali si interviene.

**Art. 29.22 - Sottozona A2.4 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale)**

1. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento di:
  - ristrutturazione edilizia
  - demolizione e ricostruzione a parità di volume;
  - ristrutturazione urbanistica, a parità di volume, con vincolo di mantenimento degli allineamenti edilizi preesistenti o di ricomposizione di allineamenti più coerenti con il tessuto storico.

**Art. 29.23 - Sottozona A2.5 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale)**

1. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento di:
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione a parità di volume;
  - ristrutturazione urbanistica, a parità di volume.
 Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, è consentito, previo piano di recupero esteso a un comparto urbanisticamente significativo, comprendente unità edilizie prive di valore storico, un incremento della SC (a parità di V complessivo fuori terra) fino al 15% della SC attuale di tutti i piani degli edifici sui quali si interviene.

**Art. 29.24 - Sottozona A2.6 (spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico)**

1. In tale sottozona vanno applicate le norme relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

**Art. 29.25 - Zona A3 (Interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista)**

1. La zona A3 è costituita dall'insieme degli interventi attuati in epoca moderna per l'adeguamento e lo sviluppo urbano, sia attraverso grandi episodi urbanistici (Nuova Stazione ferroviaria e Viale della Libertà), sia attraverso complessi ed edifici di valore urbanistico e architettonico diffusi in ambito urbano e nel territorio rurale.

**Art. 29.26 - Suddivisione della zona A3 in sottozone**

1. La zona viene suddivisa in tre sottozone:
  - A3.1 - Edifici e complessi di valore architettonico, storico e documentario (**RUE**)
  - A3.2 - Tessuti urbani con prevalenza di edifici conservati (**RUE**)
  - A3.3 - Tessuti urbani con presenza di sostituzioni edilizie (**RUE**)
2. Gli ambiti interessati vengono individuati nelle tavole P del RUE con individuazione del sistema insediativo storico del PSC in scala 1:5.000.

**Art. 29.27 - Prescrizioni generali e destinazioni d'uso per le zone A3**

1. Sono ammesse le destinazioni del Centro Storico - A1 (art. 29.5, comma 4) ad esclusione degli usi E4, E5. Gli usi E2 e E3 sono ammessi solo in edifici aventi totale destinazione non residenziale, o al piano terra di edifici aventi parziale destinazione non residenziale. L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.
2. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole del RUE (Tavv. P - scala 1:5000). Su tali immobili, ad esclusione di quelli di proprietà comunale, i cambi d'uso sono ammessi solo per funzioni della specifica dotazione o per funzioni residenziali.
3. Gli interventi dovranno rispettare il seguente parametro:
  - Ds m. 5,00 dal confine stradale (salvo diversa indicazione specificata nei successivi articoli).

**Art. 29.28 - Sottozona A3.1 (Edifici e complessi di valore architettonico, storico e documentario)**

1. In tale sottozona sono consentite, le seguenti massime categorie di intervento:
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi

- ristrutturazione edilizia (per i fabbricati considerati non principali).
- recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014)

**Art. 29.29– sottozona A3.2 (Tessuti urbani con prevalenza di edifici conservati)**

1. In tale sottozona sono consentite le seguenti massime categorie di intervento:
  - restauro e risanamento conservativo
  - recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014)
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro) prevedendo, sugli edifici che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, la salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.
  - ristrutturazione edilizia (per i fabbricati considerati non principali e per gli edifici di cui sono documentate le trasformazioni edilizie subite in epoca recente).
2. Sui lotti non edificati, facenti parte dell'impianto urbanistico originale, è consentito l'intervento di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:
  - numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 2
  - Hf: 8 m
  - DC: 5 m
  - Df: 10 m
  - Ds: 6 m da filo stradale
  - UF: 0,30 mq/mq

**Art. 29.30 - sottozona A3.3 (tessuti urbani con presenza di sostituzioni edilizie)**

1. In tale sottozona il vincolo di conservazione è in particolare riferito al mantenimento dell'impianto urbanistico e sono pertanto consentite le seguenti massime categorie di intervento di:
  - recupero sottotetti (L.R. 5/2014)
  - ristrutturazione edilizia, prevedendo in caso di edifici che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, la salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.  
Nei restanti casi la ristrutturazione dovrà comunque avvenire nel rispetto delle regole insediative proprie del complesso urbanistico.
  - demolizione e ricostruzione a parità di volume (nel caso di edifici che non hanno conservato i caratteri originali o di cui sia documentata la forte trasformazione rispetto al disegno originale).
2. Sono sempre esclusi l'accorpamento dei lotti e la ristrutturazione urbanistica.

**Art. 29.31 - Zona A4 (Nuclei storici esterni alla città)**

1. Gli ambiti dei nuclei storici sono individuati cartograficamente nelle tavole P in scala 1:5.000 e nelle tavole NS 1:2.000.
2. Gli ambiti dei nuclei storici comprendono spazi edificati e non, per i quali lo Strumento Urbanistico riconosce l'obiettivo primario della conservazione dell'impianto storico, del recupero e riuso degli edifici e degli spazi ineditati, del ripristino delle funzioni urbane (e, in primo luogo, di quelle residenziali).

**Art. 29.32 - Suddivisione della zona A4 in sottozone**

1. Sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie, lo Strumento Urbanistico classifica i nuclei storici nelle seguenti sottozone:
  - **A4.1** - edifici e complessi di valore architettonico monumentale (RUE)
  - **A4.2** - tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica (RUE)
  - **A4.3** - tessuti edilizi di origine storica con evidenti trasformazioni dell'impianto morfologico e del tessuto edilizio (RUE)
  - **A4.4** - unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale (RUE)
  - **A4.5** - unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale (RUE)
  - **A4.6** - strade e/o spazi pubblici di connessione delle funzioni principali (RUE).

**Art. 29.33 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A4**

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, se consentiti, le limitate modifiche planimetriche possono assumere una consistenza maggiore se portano ad un miglior rapporto tra volume edificato ed area di intervento.



2. Sono ammesse le destinazioni del Centro Storico - A1 (art. 29.5, comma 4) ad esclusione degli usi E2, E3, E4, E5.
3. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole del RUE (Tavv. NS - scala 1:2000). Su tali immobili, ad esclusione di quelli di proprietà comunale, i cambi d'uso sono ammessi solo per funzioni della specifica dotazione o per funzioni residenziali.
4. Gli interventi dovranno rispettare il seguente parametro:
  - Ds m. 5,00 dal confine stradale;

**Art. 29.34 – Sottozona A4.1 (edifici e complessi di valore architettonico monumentale)**

1. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento di:
  - manutenzione straordinaria
  - restauro scientifico
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
2. Relativamente ai fabbricati considerati non principali sono invece consentite le seguenti categorie di intervento:
  - restauro e risanamento conservativo
  - recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014)
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro).
3. La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti.

**Art. 29.35 - Sottozona A4.2 (tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica)**

1. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento di:
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione sul singolo edificio, a parità di volume nei casi in cui sia dimostrata la trasformazione subita da un edificio o da una sua porzione, che ne renda non riconoscibile la struttura storica.
2. Nei fabbricati principali che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti.

**Art. 29.36 - Sottozona A4.3 (tessuti edilizi di origine storica con evidenti trasformazioni dell'impianto morfologico e del tessuto edilizio)**

1. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento:
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica, a parità di volume, previo piano di recupero esteso ad una porzione significativa di tessuto edilizio.
2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica è consentito, previo piano di recupero esteso a un comparto urbanisticamente significativo, comprendenti unità edilizie prive di valore storico, un incremento della SC (a parità di V complessivo fuori terra) fino al 10% della SC attuale di tutti i piani degli edifici sui quali si interviene.

**Art. 29.37 - Sottozona A4.4 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico- ambientale)**

1. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento di:
  - demolizione;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione a parità di volume;
  - ristrutturazione urbanistica, a parità di volume.

**Art. 29.38 - Sottozona A4.5 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale)**

1. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento di:
  - demolizione;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione a parità di volume;
2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica è consentito, previo piano di recupero esteso a un comparto urbanisticamente significativo, comprendenti unità edilizie prive di valore storico, un incremento della SC (a parità di V complessivo fuori terra) fino al 10% della SC attuale di tutti i piani degli edifici sui quali si interviene.

#### **Art. 29.39 - Sottozona A4.6 (strade e/o spazi pubblici di connessione delle funzioni principali)**

1. In tale sottozona vanno applicate le norme relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

#### **Art. 29.40 - Zona A5 (Sistemi di insediamenti Storici)**

1. I Sistemi d' insediamenti storici sono individuati cartograficamente nelle tavole P in scala 1:5.000 e nelle tavole NS 1:2.000.
2. In generale, si possono definire sistemi insediativi del territorio rurale quegli insediamenti che si trovano concentrati in un breve tratto di strada, oppure in prossimità di un incrocio, oppure lungo un corso d'acqua; essi sono costituiti, per esempio, da alcuni insediamenti rurali, un edificio religioso anche modesto, una osteria, una bottega, una villa con parco. Più difficilmente è riscontrabile la presenza di un insediativo quando è presente, per esempio, la sola funzione rurale (caso di alcune coloniche lungo la strada).

#### **Art. 29.41 - Suddivisione della zona A5 in sottozone**

1. Lo Strumento Urbanistico perimetra i sistemi A5 nelle tavole P di RUE in scala 1:5.000, classificandoli nelle tavole 1:2.000 (NS di RUE) in base alla tipologia, nelle seguenti sottozone:
  - **A5.1** - ville e parchi storici;
  - **A5.2** - edifici e complessi con funzioni agricole ed abitative connesse;
  - **A5.3** - edifici e complessi con altre funzioni produttive: mulini, fornaci, ecc.;
  - **A5.4** - edifici e complessi in cui prevale la funzione civile: presenza di annessi di origine rurale o accessori;
  - **A5.5** - edifici e complessi con funzioni religiose e/o cimiteriali;
  - **A5.6** - edifici e complessi con evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario.
2. Vengono inoltre cartograficamente individuate le strade e gli altri elementi lineare di connessione delle funzioni, che saranno oggetto di azioni di riqualificazione e valorizzazione in particolare attraverso interventi di iniziativa pubblica.

#### **Art. 29.42 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A5**

1. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - **A5.1 ville e parchi storici e A5.2 Edifici e complessi con funzioni agricole e abitative connesse:**
    - A - residenziale
    - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
    - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D11
    - E - commerciale, limitatamente all'uso E1, E8, E9
    - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F6, F7, F8, F9
    - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
  - **A5.2 - edifici e complessi con funzioni agricole ed abitative connesse;**
    - A - residenziale
    - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
    - C - produttivo, limitatamente all'uso C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq)
    - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D11
    - E - commerciale, limitatamente all'uso E1, E8, E9
    - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F6, F7, F8, F9
    - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
  - **A5.3 edifici e complessi con altre funzioni produttive (mulini, fornaci, ecc.):**
    - A - residenziale, limitatamente ai soli edifici aventi tipologia edilizia residenziale
    - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
    - C - produttivo, limitatamente agli usi C1, C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), e C11
    - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D11
    - E - commerciale limitatamente all'uso E1, E8, E9
    - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F6, F7, F8, F9
    - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
  - **A5.4 edifici e complessi in cui prevale la funzione civile (presenza di annessi di origine rurale o accessori)**
    - A - residenziale
    - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
    - C - produttivo, limitatamente all'uso C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq)
    - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D11
    - E - commerciale limitatamente agli usi E1, E8, E9
    - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F6, F7, F8, F9
    - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

- **A5.5 edifici e complessi con funzioni religiose e/o cimiteriali:**
    - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
    - C - produttivo, limitatamente all'uso C1
    - D - direzionale, limitatamente agli usi D2, D3, D11
    - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
  - **A5.6 edifici e complessi con evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario:**
    - A - residenziale
    - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
    - C - produttivo, limitatamente all'uso C11
    - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D11
    - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E8, E9
    - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F6, F7, F8, F9
    - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
2. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole del RUE (tavole NS - scala 1:2000). Su tali immobili, ad esclusione di quelli di proprietà comunale, i cambi d'uso sono ammessi solo per funzioni della specifica dotazione o per funzioni residenziali.
  3. Gli interventi dovranno rispettare il seguente parametro:
    - Ds m. 5,00 dal confine stradale;
  4. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

**Art. 29.43 – Sottozona A5.1 (ville e parchi storici)**

1. In tale sottozona sono sempre consentite, relativamente al fabbricato principale, le seguenti massime categorie di intervento:
  - restauro scientifico
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (per i fabbricati considerati non principali)
  - recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014).

**Art. 29.44 – Sottozona A5.2 (edifici e complessi con funzioni agricole ed abitative connesse)**

1. In tale sottozona sono consentite le seguenti massime categorie di intervento:
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (per i fabbricati principali, se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro e per i fabbricati non principali)
  - recupero e risanamento delle aree libere
  - recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014)
2. Nei fabbricati principali che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti.

**Art. 29.45 – Sottozona A5.3 (edifici e complessi con altre funzioni produttive: mulini, fornaci, ecc.)**

1. In tale sottozona sono sempre consentite, relativamente al fabbricato principale, le seguenti massime categorie di intervento:
  - restauro e risanamento conservativo
  - recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014)
  - recupero e risanamento delle aree libere
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (per i fabbricati principali se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro e per i fabbricati considerati non principali).
2. Nei fabbricati principali che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti.

**Art. 29.46 – Sottozona A5.4 (edifici e complessi in cui prevale la funzione civile: presenza di annessi di origine rurale o accessori)**

1. In tale sottozona sono sempre consentite, relativamente al fabbricato principale, le seguenti massime categorie di intervento:
  - restauro e risanamento conservativo
  - recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014)
  - recupero e risanamento delle aree libere
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (per i fabbricati principali se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro e per i fabbricati considerati non principali)
2. Nei fabbricati principali che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti.

**Art. 29.47 – Sottozona A5.5 (edifici e complessi con funzioni religiose e/o cimiteriali)**

1. In tale sottozona sono sempre consentite, relativamente al fabbricato principale, le seguenti massime categorie di intervento:
  - restauro scientifico
  - recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014)
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (per i fabbricati considerati non principali).
2. Nei complessi con funzioni cimiteriali è inoltre ammessa la costruzione di locali di servizio (servizi igienici e deposito attrezzi) per una SC minore o uguale a 12 mq. Tali manufatti dovranno essere realizzati con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento architettonico nel contesto.
3. Nella sottozona A5.5 individuata in cartografia alla tavola P-27 con il simbolo 23, corrispondente al Cimitero dei Romiti, è ammessa la variazione della tipologia di sepoltura, da campo di inumazione (esistente) a loculi in condominio, a condizione che siano preventivamente acquisiti:
  - il parere favorevole sul progetto architettonico, da parte della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio di Ravenna;
  - il parere igienico-sanitario da parte dell'Unità sanitaria locale, con particolare riferimento all'adeguatezza della porzione di terreno che residua per le sepolture a terra.

**Art. 29.48 - Sottozona A5.6 (edifici e complessi con evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario)**

1. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento di:
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione sul singolo edificio, a parità di volume.

**Art. 29.49 - Zona A6 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio)**

1. Il progetto di intervento su una zona A6 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito, costruito e non. Nel caso di demolizione e ricostruzione le altezze massime (H max) non dovranno superare i seguenti valori:

- ambito di pianura all'interno del Territorio Urbanizzato: 8,50 m;
- ambito di pianura esterno al Territorio Urbanizzato: 8,00 m;
- ambiti collinari e pedecollinari: 7,00 m.

#### **Art. 29.50 - Suddivisione della zona A6 in sottozone**

1. Nelle tavole P del RUE, con individuazione del sistema insediativo storico di PSC in scala 1.5.000, tali organismi sono convenzionalmente classificati, ai fini della disciplina d'intervento, in tre classi, in base alla qualità delle relazioni instaurate con l'ambiente e il paesaggio:
  - A6.1 (di grande valore ambientale)
  - A6.2 (di significativo valore ambientale)
  - A6.3 (di valore ambientale compromesso)
2. In base all'indagine svolta è stata inoltre definita, per ciascun edificio facente parte del complesso, lo stato di conservazione, rappresentato dal giudizio sintetico:
  - Edifici conservati integralmente
  - Edifici conservati parzialmente
  - Edifici trasformati
  - Edifici sostituiti o di nuova edificazione.

#### **Art. 29.51 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A6**

1. L'elenco degli organismi architettonici classificati come zone A6 può essere incrementato, su proposta di cittadini o associazioni, adeguatamente documentata, o per iniziativa della stessa Amministrazione Comunale. Il relativo atto deve essere approvato dal Consiglio Comunale e costituisce Variante allo Strumento Urbanistico.
2. Il progetto di intervento su una zona A6 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito, costruito e non.
3. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione le altezze massime (H max) non dovranno superare i seguenti valori:
  - ambito di pianura all'interno del Territorio Urbanizzato: 8,50 m;
  - ambito di pianura esterno al Territorio Urbanizzato: 8,00 m;
  - ambiti collinari e pedecollinari: 7,00 m
4. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.
5. Gli interventi dovranno rispettare il seguente parametro:
  - Ds m. 5,00 dal confine stradale;
  - Ai sensi dell'art. 1.3.6 del RUE Parte Prima, in tali zone è consentito il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente.

#### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO**

6. Nel rispetto delle condizioni indicate ai commi successivi, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
  - A - residenziale
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo, limitatamente all'uso C6a, C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D11
  - E - commerciale, limitatamente all'uso E1, E8, E9
  - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F6, F7, F8, F9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
- 6bis Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nell'area classificata come zona A6.3 individuata come idonea nella tavola P19 con specifica simbologia **M1** (Via Pelacano) limitatamente a una dotazione di superficie di vendita (SV) non superiore a 1.500 mq. Tale dotazione di 1.500 mq. di SV è da considerarsi complessiva per l'area comprendente la zona A6.3 individuata e l'adiacente zona B2 identificata con il medesimo simbolo **M1** (Via Pelacano). L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.
7. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole del RUE (Tavv. P - scala 1:5000). Su tali immobili, ad esclusione di quelli di proprietà comunale, i cambi d'uso sono ammessi solo per funzioni della specifica dotazione o per funzioni residenziali.
8. I corpi edilizi con destinazione a servizi, staccati dall'edificio principale, devono mantenere la funzione di servizi all'attività principale e non possono essere collegati funzionalmente all'edificio principale.
9. I corpi edilizi con destinazione a servizi, addossati all'edificio principale (edifici conservati integralmente, edifici conservati parzialmente, edifici trasformati), devono mantenere la funzione di servizi all'attività principale qualora siano identificabili come elementi estranei all'organismo originario.
10. In ogni caso i corpi edilizi con destinazione a servizi, addossati all'edificio principale, qualora vengano da questo staccati, devono mantenere la funzione di servizi all'attività principale.
11. Ai fini di incentivare la tutela delle Zone storiche A6, gli allevamenti ivi esistenti all'1/12/2008 entro edifici con originaria funzione abitativa possono essere delocalizzati, a parità di potenzialità di allevamento, all'esterno della Zona A originaria, in aree agricole, nel rispetto delle norme di zona E, fatta salva la possibilità di portare la distanza minima - dal confine di tipologia della zona A di provenienza - fino a m. 5, qualora la zona A sia di proprietà dell'azienda.

#### **Art. 29.52 - Sottozona A6.1 (di grande valore ambientale)**

1. Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono definiti sulla base del valore ambientale e dello stato di conservazione, nel rispetto delle seguenti massime categorie di intervento:

##### **Edifici conservati integralmente:**

- recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014);
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
- ristrutturazione edilizia (se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro).

La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.

##### **Edifici conservati parzialmente**

- recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014);
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
- ristrutturazione edilizia (se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro).

Nei fabbricati che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.

##### **Edifici trasformati:**

- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis);
- ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis.

##### **Edifici sostituiti o di nuova costruzione:**

- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis);
- ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis.

#### **Art. 29.53 - Sottozona A6.2 (di significativo valore ambientale)**

1. Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono definiti sulla base del valore ambientale e dello stato di conservazione, nel rispetto delle seguenti massime categorie di intervento:

##### **Edifici conservati integralmente:**

- restauro e risanamento conservativo;
- recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014);
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
- ristrutturazione edilizia (se riconosciuti sulla base di adeguata documentazione probante in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro).

La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.

##### **Edifici conservati parzialmente:**

- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis);
- ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis.

Nei fabbricati che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis), devono prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti.

##### **Edifici trasformati:**

- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis);
- demolizione e ricostruzione, a parità di volume
- ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis.

##### **Edifici sostituiti o di nuova edificazione:**

- demolizione;
- ristrutturazione edilizia;

- nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis);
- demolizione e ricostruzione, a parità di volume
- ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis.

**Art. 29.54 - Sottozona A6.3 (di valore ambientale compromesso)**

1. Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono definiti sulla base del valore ambientale e dello stato di conservazione, nel rispetto delle seguenti massime categorie di intervento:

**Edifici conservati integralmente:**

- restauro e risanamento conservativo;
- recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014);
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
- ristrutturazione edilizia (se riconosciuti sulla base di adeguata documentazione probante in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro o in condizioni di manutenzione mediocri o pessime).

La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.

**Edifici conservati parzialmente:**

- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis);
- ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis.

**Edifici trasformati e sostituiti o di nuova costruzione:**

- demolizione;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis);
- demolizione e ricostruzione, a parità di volume
- ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 15bis.

**art. 29.55 - Articolo eliminato**

**Art. 29.56 - Sottozona A7 (Ville e parchi di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio)**

1. Le tavole P del RUE con individuazione del sistema insediativo storico del PSC in scala 1:5.000, riportano il perimetro del sistema di origine storica villa-parco, comprendendo anche porzioni di territorio diversamente trasformate in epoca recente rispetto alla configurazione originaria.

**Art. 29.57- Suddivisione della zona A7 in sottozone**

1. In base all'importanza dei complessi, sono state distinte due sottozone:
  - A7.1 - ville di valore ambientale, architettonico e storico;
  - A7.2 - ville e villini di interesse architettonico e storico-culturale.
2. In base all'indagine svolta è stata definita, per ciascun edificio facente parte del complesso villa-parco, lo stato di conservazione, riportata graficamente nella cartografia del RUE con individuazione del sistema insediativo storico del PSC, rappresentato dal giudizio sintetico:
  - *Edifici conservati integralmente;*
  - *Edifici conservati parzialmente;*
  - *Edifici trasformati;*
  - *Edifici sostituiti o di nuova edificazione.*

**Art. 29.58 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A7**

1. Il progetto di intervento su una zona A7 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito, costruito e non.
2. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza delle ville deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, anche di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.
3. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.
4. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989.

5. Al fine delle verifiche da compiere da parte dell'Amministrazione in sede di istruttoria della pratica edilizia, gli elaborati progettuali richiesti dovranno riguardare la globalità del sistema villa-parco, e comprendere pertanto:
  - una documentazione storica, cartografica e iconografica, sul complesso villa-parco e sulla sua evoluzione nel tempo;
  - il rilievo delle caratteristiche e dello stato di conservazione delle strutture edilizie e, nel caso di interventi nel parco, di quelle vegetazionali;
  - le proposte di intervento sugli spazi costruiti e su quelli scoperti, con accurata simulazione dell'esito visuale degli interventi previsti.
6. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.
7. Gli interventi dovranno rispettare il seguente parametro:
  - Ds m. 5,00 dal confine stradale;

#### PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

8. Nel rispetto delle condizioni indicate ai commi successivi, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
  - A - residenziale
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo, limitatamente all'uso C6a, C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D11
  - E - commerciale, limitatamente all'uso E1, E8, E9
  - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F6, F7, F8, F9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
9. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole del RUE (Tavv. P - scala 1:5000). Su tali immobili, ad esclusione di quelli di proprietà comunale, i cambi d'uso sono ammessi solo per funzioni della specifica dotazione o per funzioni residenziali.
10. I corpi edilizi con destinazione a servizi, staccati dall'edificio principale, devono mantenere la funzione di servizi all'attività principale e non possono essere collegati funzionalmente all'edificio principale.
11. I corpi edilizi con destinazione a servizi, addossati all'edificio principale (edifici conservati integralmente, edifici conservati parzialmente, edifici trasformati), devono mantenere la funzione di servizi all'attività principale qualora siano identificabili come elementi estranei all'organismo originario.
12. In ogni caso i corpi edilizi con destinazione a servizi, addossati all'edificio principale, qualora vengano da questo staccati, devono mantenere la funzione di servizi all'attività principale.

#### **Art. 29.59 - Sottozona A7.1 (ville di valore ambientale, architettonico e storico)**

1. Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono definiti sulla base del valore ambientale e dello stato di conservazione, nel rispetto delle seguenti massime categorie di intervento, per gli edifici principali (villa):
 

**Edifici conservati integralmente:**

  - restauro scientifico;
  - restauro e risanamento conservativo (se sono riconosciuti, sulla base della documentazione presentata, in condizioni di manutenzione mediocri o pessime).
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi

**Edifici conservati parzialmente:**

  - restauro scientifico;
  - restauro e risanamento conservativo (se sono riconosciuti, sulla base della documentazione presentata, in condizioni di manutenzione mediocri o pessime);
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro).  
La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.

**Edifici trasformati:**

  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro).

**Edifici sostituiti o di nuova edificazione:**

  - ristrutturazione edilizia.
2. Per gli altri edifici all'interno del complesso villa-parco sono ammessi inoltre gli interventi di:
 

**Edifici conservati integralmente:**

  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro).  
La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio



architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.

**Edifici conservati parzialmente:**

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
- ristrutturazione edilizia (se riconosciuti sulla base di adeguata documentazione probante in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro o in condizioni di manutenzione mediocri o pessime).

La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.

**Edifici trasformati:**

- ristrutturazione edilizia.

**Edifici sostituiti o di nuova edificazione:**

- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione, a parità di volume;
- demolizione (se sono riconosciuti, sulla base della documentazione presentata, in condizioni di manutenzione mediocri o pessime)

**Art. 29.60 - Sottozona A7.2 (ville e villini di interesse architettonico e storico-culturale)**

1. Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono definiti sulla base del valore ambientale e dello stato di conservazione, nel rispetto delle seguenti massime categorie di intervento, per gli edifici principali (villa):

**Edifici conservati integralmente:**

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
- ristrutturazione edilizia (se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro).

La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.

**Edifici conservati parzialmente:**

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
- ristrutturazione edilizia (se sono riconosciuti, sulla base della documentazione presentata, in condizioni di manutenzione mediocri o pessime o in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro).

Nei fabbricati che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti.

**Edifici trasformati:**

- ristrutturazione edilizia.

**Edifici sostituiti o di nuova edificazione:**

- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione, a parità di volume
- demolizione (se sono riconosciuti, sulla base della documentazione presentata, in condizioni di manutenzione mediocri o pessime)

2. Per gli altri edifici all'interno del complesso villa-parco sono ammessi inoltre massime categorie di intervento di:

**Edifici conservati integralmente:**

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
- ristrutturazione edilizia (se sono riconosciuti, sulla base della documentazione presentata, in condizioni di manutenzione mediocri o pessime o in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro).

La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.

**Edifici conservati parzialmente:**

- ristrutturazione edilizia.

Nei fabbricati che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti

**Edifici trasformati:**

- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione, a parità di volume
- demolizione (se sono riconosciuti, sulla base della documentazione presentata, in condizioni di

manutenzione mediocri o pessime).

**Edifici sostituiti o di nuova edificazione:**

- demolizione.
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione, a parità di volume
3. Nell'area A7.2 individuata nella tavola P20 con il simbolo [28] è consentita – in deroga alla fascia di rispetto stradale riportata in cartografia di mt. 30 e fermo restando il rispetto di una distanza minima dal confine stradale pari a mt. 20 – la realizzazione di un portico ad esclusivo servizio dell'attività economica, insediata nell'edificio principale, di superficie pari a mq. 220 di Sc. Detta edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla variante ex art. 8 DPR 160/2010 e al relativo Verbale conclusivo della Conferenza di servizi in data 22/01/2021, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 24/05/2021. Resta fermo l'obbligo di rimozione della suddetta costruzione a cura e spese del titolare dell'attività, ad avvenuta cessazione dell'attività cui è connessa.

**Art. 29.61 - Sottozona A8 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni specialistiche - religiose, civili, produttive e infrastrutturali, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio)**

1. Il RUE, sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del PSC, individua e classifica nelle tavole P in scala 1: 5.000 gli organismi architettonici di origine storica con caratteri tipologici specialistici, situati in ambito urbanizzato e in territorio rurale, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale e ambientale tale da assoggettarli a forme di tutela e valorizzazione.
2. Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale.

**Art. 29.62 - Suddivisione della zona A8 in sottozone**

1. Tali organismi sono convenzionalmente classificati, ai fini della disciplina d'intervento, in tre classi, in base alla matrice tipologica:
  - A8.1** - Edifici e complessi con funzioni produttive e infrastrutturali: mulini, fornaci, ponti, opere idrauliche, ecc.
  - **A8.2** - Edifici con funzioni civili
  - **A8.3** - Edifici e complessi con funzioni religiose
2. In base all'indagine svolta è stata inoltre definita, per ciascun edificio facente parte del complesso, lo stato di conservazione, rappresentato dal giudizio sintetico riportato in cartografia:
  - Edifici conservati integralmente;
  - Edifici conservati parzialmente;
  - Edifici trasformati;
  - Edifici sostituiti o di nuova edificazione.

**Art. 29.63 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A8**

1. Per i complessi con funzioni infrastrutturali (ponti, chiuse, ecc.) la categoria di intervento verrà definita in funzione delle specifiche condizioni del manufatto e delle esigenze di funzionalità connesse.
  2. Nell'ambito dei complessi con funzioni religiose, i cimiteri di origine storica sono soggetti ad azioni di manutenzione e restauro, con valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale o della Parrocchia delle specifiche esigenze funzionali da soddisfare, nel rispetto dell'obiettivo della conservazione dell'impianto e delle architetture storiche.
  3. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.
  4. L'elenco degli organismi architettonici classificati come zone A8 può essere incrementato, su proposta di cittadini o associazioni, adeguatamente documentata, o per iniziativa della stessa Amministrazione Comunale. Il relativo atto deve essere approvato dal Consiglio Comunale e costituisce Variante agli strumenti urbanistici, in quanto ne modifica il dettato normativo.
  5. Il progetto di intervento su una zona A8 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito, costruito e non.
  6. Gli interventi dovranno rispettare il seguente parametro:
    - Ds m. 5,00 dal confine stradale;
- PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO**
7. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
    - **A8.1 (edifici e complessi con funzioni produttive - mulini, fornaci, ecc.):**
      - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
      - C - produttivo, limitatamente agli usi C1, C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), e C11
      - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D11
      - E - commerciale, limitatamente all'uso E1, E8, E9
      - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F6, F7, F8, F9
      - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
    - **A8.2 (edifici con funzioni civili):**
      - A - residenziale

- B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo, limitatamente all'uso C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq)
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D11
  - E - commerciale limitatamente agli usi E1, E8, E9
  - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F6, F7, F8, F9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
- **A8.3 (edifici e complessi con funzioni religiose):**
- B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo, limitatamente all'uso C1
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D3, D4, D8, D13 D2, D3, D6, D11
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
8. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole del RUE (Tavv. P - scala 1:5000). Su tali immobili, ad esclusione di quelli di proprietà comunale, i cambi d'uso sono ammessi solo per funzioni della specifica dotazione o per funzioni residenziali.
9. I corpi edilizi con destinazione a servizi, staccati dall'edificio principale, devono mantenere la funzione di servizi all'attività principale e non possono essere collegati funzionalmente all'edificio principale.
10. I corpi edilizi con destinazione a servizi, addossati all'edificio principale (edifici conservati integralmente, edifici conservati parzialmente, edifici trasformati), devono mantenere la funzione di servizi all'attività principale qualora siano identificabili come elementi estranei all'organismo originario.
11. In ogni caso i corpi edilizi con destinazione a servizi, addossati all'edificio principale, qualora vengano da questo staccati, devono mantenere la funzione di servizi all'attività principale.

**Art. 29.64 - interventi edilizi ammessi nelle sottozone A8.1, A8.2 e A8.3**

1. Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono definiti sulla base dello stato di conservazione, nel rispetto delle seguenti massime categorie di intervento:
- Edifici conservati integralmente:**
- restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
  - ristrutturazione edilizia (se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro);
  - recupero e risanamento delle aree libere.
- La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti.
- Edifici conservati parzialmente:**
- recupero e risanamento delle aree libere)
  - ristrutturazione edilizia.
- Nei fabbricati che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti.
- Edifici trasformati:**
- recupero e risanamento delle aree libere)
  - ristrutturazione edilizia
- Edifici sostituiti o di nuova edificazione:**
- recupero e risanamento delle aree libere)
  - ristrutturazione edilizia ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione, a parità di volume;
  - demolizione
2. Nei complessi A8.3 con funzioni cimiteriali è inoltre ammessa la costruzione di locali di servizio (servizi igienici e deposito attrezzi) per una SC minore o uguale a 12 mq. Tali manufatti dovranno essere realizzati con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento architettonico nel contesto.

## **TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO – TERRITORIO URBANIZZATO**

### **AREA URBANA CENTRALE ED EXTRAURBANA**

#### **Art. 30 - Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive (sottozona AMI)**

1. Si tratta di aree, previste in genere vicino a infrastrutture viarie e zone industriali, spesso nelle zone di frangia urbana, che mettono in contatto il territorio agricolo con la periferia urbana, oltre a funzionare come elementi di connessione tra le aree verdi urbane di carattere pubblico.
2. Sono, questi, spazi verdi con funzione prevalentemente ambientale, il cui scopo preminente è quello di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore). Andrà quindi effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali utilizzati, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle semplici aree a prato. In questo modo si potrà avere un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità, con la formazione di strutture adatte ad essere luogo di rifugio, nutrizione e riproduzione per numerose specie di piccoli animali (uccelli, piccoli mammiferi, anfibi, insetti), oltre ad essere luogo adatto per l'insediamento di diverse specie vegetali selvatiche.
3. In tali zone vengono confermati gli usi agricoli, con esclusione degli allevamenti animali, 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 compatibili con i vicini insediamenti urbani.
4. Le aree ricadenti nella sottozona AMI, se inserite in aziende agricole, possono concorrere alla formazione di AI (area di intervento) ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria con indici e limiti uguali alla sottozona E confinante, a condizione che l'intervento di nuova costruzione sia realizzato per intero in zona E.
5. Nel caso di azienda agricola interamente inserita in sottozona AMI, sono ammessi interventi di nuova costruzione limitatamente a servizi agricoli della azienda con i limiti e gli indici della sottozona E4.
6. *Caratteristiche tipologiche di base:*
  - Copertura del suolo: aree boscate con radure e macchie arbustive; se possibile vanno realizzati specchi d'acqua e zone umide.
  - La possibilità di accedere a queste aree deve essere valutata caso per caso, come detto non è la fruizione diretta la funzione di queste aree.
  - Da evitare zone pavimentate impermeabili; gli eventuali percorsi, a scopo naturalistico o ricreativo, devono avere preferibilmente pavimentazioni permeabili, od essere realizzati in terra battuta.
  - La dotazione di attrezzature ed impianti deve essere limitata a quelli utilizzati per favorire la crescita della vegetazione: impianti di irrigazione «a perdere», pacciamatura, eventuali drenaggi; eventualmente si potranno avere impianti di illuminazione lungo i sentieri e percorsi sportivi.
  - Arredi: eventualmente panchine, tavoli, aree sosta, portabiciclette, cestini portarifiuti, lungo i sentieri.
  - Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, secondo le tecniche della forestazione naturalistica, utilizzando esclusivamente piante autoctone, assorbitici di PM 10, ed impianti di semplice gestione.

Disegno: il progetto delle aree a verde protettivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, puntando a contemperare le esigenze di gestione meccanizzata con la maggiore «naturalità» possibile.
7. Le parti di sottozona AMI comprese nelle fasce di rispetto stradale, o adiacenti o immediatamente prossime alle zone D o T, possono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi alberati - privati, privati di uso pubblico e pubblici - con pavimentazioni preferibilmente permeabili, a servizio e come pertinenza delle attività produttive/terziarie esistenti in prossimità.
8. Nelle zone AMI limitrofe a dotazioni territoriali "A" (attrezzature e spazi collettivi), è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti quali percorsi ginnici attrezzati, campetti per sport di squadra (calcio, calcetto, basket, pallavolo, hockey) e similari.
9. La sottozona AMI individuata in cartografia alla tavola P 28 con il simbolo **(8)** è subordinata alla realizzazione ed al mantenimento - con opere a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri - di adeguata forestazione ambientale con essenze calibrate in funzione dell'assorbimento di polveri, inquinanti e rumore e con copertura arborea superiore al 60%. L'attuazione di tali opere di forestazione - da effettuarsi su apposito progetto di sistemazione del verde, approvato dal competente *Servizio Ambiente e opere di urbanizzazione* - costituisce condizione vincolante per il rilascio della certificazione di agibilità degli interventi edilizi attuabili sulla Sottozona Ab4\* **(10)** adiacente.
10. Nella sottozona AMI individuata in cartografia alla tavola P 29 con il simbolo **[21]** l'eventuale utilizzo di terreno a parcheggio alberato (alle condizioni attuative di cui al presente articolo) è subordinato alla realizzazione ed al mantenimento di un'idonea barriera verde a doppio filare alberato e siepe di mitigazione, a protezione dell'area sportiva adiacente.
11. L'attuazione degli impianti sportivi all'aperto di cui al precedente comma 8 all'interno dell'area AMI individuata in cartografia alla tavola P20 con il simbolo **[33]** è subordinata alla realizzazione e al mantenimento - a cura e a spese del soggetto attuatore - di un'idonea barriera perimetrale vegetale, atta a schermare acusticamente e visivamente le attività sportive rispetto al Cimitero, da realizzarsi nel rispetto delle indicazioni impartite dai servizi comunali competenti.
12. La sottozona AMI individuata nella tavola P 29 con il simbolo **[8]** è priva di potenzialità edificatoria ed è attuabile nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui alla variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 27/01/2016 (in atti con PG 17109/2016), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28/04/2022.

13. Le sottozone AMI individuate nella tavola P 29 con il simbolo **42** sono inedificabili e sono subordinate alla realizzazione ed al mantenimento - con opere a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri - di adeguata forestazione ambientale, con essenze calibrate in funzione dell'assorbimento di polveri, inquinanti e rumore nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui alla variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 25/01/2024 (in atti con PG 19833/2024), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 25/03/2025.

**Art. 31 - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale (Zone B) e relative norme generali**

1. Tali zone, che comprendono ambiti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate:

**Area urbana centrale**

- **B1** Tessuti della città contemporanea consolidata (POC-RUE)
- **B2** Zone miste di riqualificazione fisica e funzionale (RUE)
- **BV** Zone residenziali con prevalenza di verde privato (RUE)

**Area frazionale**

- **B3** Ambiti urbanizzati delle frazioni (POC-RUE)
  - **B4** Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare, o compatti e isolati (RUE)
  - **BV** Zone residenziali con prevalenza di verde privato (RUE)
2. Per tali zone, rappresentate nelle tavole P 1:5.000, si rendono necessarie azioni di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.
  3. Nelle zone B il RUE si attua attraverso interventi edilizi diretti. L'intervento diretto è costituito:
    - dal completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti ineditati o parzialmente edificati, intendendo come completamento sia l'intervento di nuova costruzione che gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'esistente;
    - dall'adeguamento, attraverso interventi che possono prevedere un incremento di cui all'art. 24 della SC esistente.
  4. Il RUE recepisce le previsioni di edificabilità in zona B conseguenti all'Accordo di Programma di cui alla Del. C.C. n. 39 del 26.2.1998, relativo al Centro Integrato Trasporti ed all'area Bartoletti, anche in caso di difformità con le norme generali relative alle rispettive sottozone perimetrate nella cartografia degli strumenti urbanistici.

**Norme generali**

5. Ai sensi dell'art. 1.3.6 del RUE Parte Prima, in tali zone è consentito il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente.
6. Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di SC, va comunque assicurato il rispetto dell'indice UF qualora espressamente indicato per gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione nelle norme delle singole sottozone e dall'ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 24.

**Art. 32 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata (zona B1)**

1. La zona comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.  
Le opere si attuano in generale attraverso intervento diretto, salvo che nelle sottozone B1.3 dove è prescritto il mantenimento del piano attuativo, già previsto dal PRG 1988.  
Attraverso intervento edilizio diretto sono consentite le categorie di intervento di MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - A - residenziale
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo - limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria), C6b e C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
  - E - commerciale, limitatamente all'uso E1, E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
3. La zona B1 si articola nelle seguenti sottozone, corrispondenti a diverse situazioni morfologico-funzionali e normative:
  - **B1.1** Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista (RUE)
  - **B1.2** Insediamenti recenti a disegno unitario, con regole morfologiche e funzionali non tradizionali (RUE)
  - **B1.3a** Zone di espansione del PRG 1988, attuate (RUE)
  - **B1.3b** Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, attuate (RUE)
  - **B1.3b** Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC)
  - **B1.4** Tessuti urbani di frangia (RUE)
  - **B1.5** Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità (RUE)
  - **B1.6** Ville contemporanee con parco (RUE).

**Art. 33 - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista (sottozona B1.1)**

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città contemporanea all'esterno delle zone storiche; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.  
Si tratta di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana.
2. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno in generale soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,65 mq/mq

- Hf non superiore a m. 12,00
  - Q non superiore a 0,50
  - IPF  $\geq 20\%$
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 6,00 dal confine stradale;
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini).
3. Gli usi ammessi negli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli previsti per le zone miste di completamento, indipendentemente da quelli preesistenti negli edifici da demolire.
- 3bis Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nell'area individuata come idonea nella tavola P28 con specifica simbologia M2 (Via Piolanti), limitatamente a una dotazione di superficie di vendita (SV) non superiore a 1.500 mq. L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili nel rispetto della morfologia dell'insediamento (organizzazione dei lotti e della viabilità, allineamenti, tipologie edilizie, altezze, distacchi, ecc.); sulla base di un piano attuativo esteso ad almeno 4 unità edilizie su lotti contigui, l'intervento può prevedere un incremento della superficie complessiva esistente fino al 10% di quella esistente alla data del 03.07.2000. In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti di densità prescritti dal comma 2, dell'art. 7 del DM 144/68 e delle vigenti norme concernenti le dotazioni minimali di parcheggi privati e standard urbanistici.
5. Nella sottozona B1.1 individuata in cartografia alla tavola P-27 con il simbolo **(26)** il rilascio di qualsiasi titolo edilizio per interventi che comportino l'utilizzo di tutta o parte della potenzialità edificatoria relativa alla part. 117 del Fg. 218 e/o che modifichino le condizioni attuali della superficie sovrastante il canale, è subordinato alla stipula di convenzione e idonea servitù:
- a. per la garanzia di libero accesso a mezzi e persone titolate;
  - b. per la realizzazione di idonea botola di ispezione, in posizione da definirsi a cura dei competenti servizi comunali e per la manutenzione ordinaria e straordinaria del Canale di Ravaldino; sono a carico del soggetto attuatore gli oneri di progettazione e di esecuzione delle suddette opere.
- Le spese e imposte inerenti e conseguenti alla stipulazione della suddetta convenzione sono interamente a carico del soggetto attuatore.
- Resta fermo l'obbligo di acquisizione del parere dei competenti servizi comunali su qualsiasi intervento che modifichi le condizioni attuali della superficie sovrastante il canale.
6. Nell'area B1.1, individuata nella tavola P28 con specifica simbologia 34 gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione devono rispettare l'indice di utilizzazione fondiaria UF non superiore a 0,55 mq/mq
7. Nella zona B1.1 in fregio a Viale dell'Appennino, corrispondente all'insediamento denominato "Villaggio Matteotti" individuata nella tavola P-27 con apposita simbologia (VM):
- l'indice di utilizzazione fondiaria UF applicabile non può essere superiore 0,45 mq/mq.
  - è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria.

#### **Art. 34 - Insediamenti recenti a disegno unitario (sottozona B1.2)**

1. Si tratta di complessi costituiti da edifici plurifamiliari, spesso di dimensioni rilevanti, con spazi pubblici di una certa dimensione, edificati in epoca recente (generalmente a partire dal 1970), che costituiscono una componente del paesaggio urbano non assimilabile a tessuti urbani con una trama riconoscibile, in quanto costituiti da quartieri unitari, sia di iniziativa privata che realizzati attraverso PEEP, e pertanto connotati da regole morfologiche e funzionali non tradizionali.
2. Gli interventi edilizi consentiti sugli edifici inclusi in tale sottozona, le modalità d'intervento, i parametri edilizi sono quelli previsti dal precedente art. 33 per la sottozona B1.1, ad eccezione dell'indice di utilizzazione fondiaria UF, che può essere pari a quello preesistente sul singolo lotto, anche se superiore al valore di 0,65 mq/mq di Sc
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili nel rispetto della morfologia dell'insediamento (organizzazione dei lotti e della viabilità, allineamenti, tipologie edilizie, altezze, distacchi, ecc.); sulla base di un piano attuativo esteso ad almeno 4 unità edilizie su lotti contigui, l'intervento può prevedere un incremento della superficie complessiva esistente fino al 10% di quella esistente alla data del 03.07.2000. In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti di densità prescritti dal comma 2, dell'art. 7 del DM 144/68 e delle vigenti norme concernenti le dotazioni minimali di parcheggi privati e standard urbanistici.
4. Gli interventi di nuova costruzione su aree di intervento non edificate dovranno soddisfare gli indici e i parametri previsti per la sottozona B1.1.
5. Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nell'area individuata come idonea nella tavola P28 con specifica simbologia M3 (Viale Roma – Via Campo di Marte), limitatamente a una dotazione di superficie di vendita (SV) non superiore a 1.500 mq.. L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.

#### **Art. 35 - Zone di espansione del PRG 1988, attuate (sottozona B1.3a)**

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali soggette a PUA approvati e convenzionati, che restano disciplinati dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC.
2. Tali piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente RUE a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.

3. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA. Per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alle norme vigenti.
4. Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nell'area individuata come idonea nella tavola P19 con specifica simbologia **M4** (Viale Bologna), limitatamente a una dotazione di superficie di vendita (SV) non superiore a 1.500 mq. L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.

**Art. 36 - Zone di integrazione del PRG 1988, soggette a piano attuativo attuate - (sottozona B1.3b)**

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento - soggette a PUA approvati e convenzionati - che restano disciplinati dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi.
2. Tali piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente RUE a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.
3. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA. Per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alle norme vigenti.

**Art. 37 - Tessuti urbani di frangia (sottozona B1.4)**

1. Comprendono le zone più esterne dell'urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, ai margini del capoluogo, a diretto contatto con il territorio rurale; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e agricole connesse alla residenza.
2. Gli interventi di completamento sono possibili con le stesse modalità previste per le zone B1.1. Gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi potranno essere realizzati su lotti della dimensione minima pari a 600 mq. Al fine della identificazione del lotto minimo, possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dall'art. 6 delle presenti Norme.
3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,45 mq/mq
  - Hf non superiore a m. 9,00
  - Q non superiore a 0,50
  - IPF  $\geq 20\%$
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 6,00 dal confine stradale;
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini).
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona perimetrata dal RUE; in tal caso è possibile un incremento di SC pari al 20% della SC esistente alla data del 03.07.2000.
5. La sottozona B1.4 - individuata in cartografia alla tavola P35 con il simbolo (12) - è attuabile mediante intervento diretto convenzionato per la realizzazione di una dotazione aggiuntiva di posti auto privati di uso pubblico in fregio alla Via Placucci, con onere di realizzazione e manutenzione a carico del soggetto attuatore, non a scomputo oneri, previa acquisizione - per gli aspetti della mobilità - del parere preventivo su progetto da parte dei preposti uffici tecnici comunali.

**Art. 38 - Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità (sottozona B1.5)**

1. Sono zone in cui in larga parte il tessuto edilizio è costituito da lotti di case unifamiliari con giardino, o da piccoli edifici: nei tessuti a bassa densità generalmente fino a quattro alloggi, mentre in quelli a media densità prevalgono le tipologie condominiali.
2. Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente ammesse sono tutte quelle previste all'art. 1.2.4, con esclusione della ristrutturazione urbanistica.
3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq
  - Hf non superiore a m. 9,00
  - Q non superiore a 0,40
  - IPF  $\geq 30\%$
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
  - Ds dalle strade a fondo cieco pari a m 5,00
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini).



#### Art. 39 - Ville contemporanee con parco in zona urbana (sottozona B1.6)

1. Si tratta di complessi costituiti da edifici, spesso di dimensioni rilevanti, con parco o giardino, edificati in epoca recente, che non presentano interesse dal punto di vista storico, ma costituiscono una componente significativa del paesaggio urbano forlivese contemporaneo. Negli edifici in oggetto sono consentite le categorie d'intervento di MO, MS, RS, RRC, RAL, RE, demolizione e ricostruzione a parità di volume e Ampliamento (anche in corpo di fabbrica separato - SC realizzabile: 15% della superficie dell'edificio esistente alla data del 03.07.2000).
2. I parametri edilizi relativi alla demolizione e ricostruzione sono i seguenti:
  - Hf non superiore a quella esistente (e comunque non superiore a m 8 con numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 2)
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
3. I parametri edilizi relativi all'ampliamento sono i seguenti:
  - Hf non superiore a quella esistente
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
4. Negli spazi esterni di pertinenza possono essere realizzate opere di sistemazione di spazi pedonali e posti auto scoperti; nel rispetto del massimale di SC di cui al comma 1 (per l'ampliamento), è ammessa la realizzazione di un gazebo di modesta entità, con SC  $\leq$  50 mq., legato alla fruizione del parco.
5. Potranno altresì essere realizzate, salvaguardando le alberature di pregio, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. Gli interventi di cambio d'uso con o senza opere dovranno essere accompagnati da una relazione per la valutazione della compatibilità dello svolgimento della funzione con le destinazioni residenziali dell'ambito urbano interessato.

#### Art. 40 - Zone miste di riqualificazione fisica e funzionale (zona B2)

1. Attraverso intervento edilizio diretto sono consentite le categorie di intervento di MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.  
Previo piano attuativo sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica e interventi di riqualificazione. Le trasformazioni d'uso e gli interventi di ristrutturazione edilizia devono prevedere il reperimento della quota di parcheggi privati richiesta dal RUE per la specifica destinazione d'uso prevista.
2. Sono ammesse le destinazioni previste per la zona B1.
- 2bis Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nell'area individuata come idonea nella tavola P19 con specifica simbologia **M1** (Via Pelacano), limitatamente a una dotazione di superficie di vendita (SV) non superiore a 1.500 mq. Tale dotazione di 1.500 mq. di SV è da considerarsi complessiva per l'area comprendente la zona B2 individuata e l'adiacente zona A6.3 identificata con il medesimo simbolo **M1** (Via Pelacano). L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.
3. E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti norme, la realizzazione di autorimesse interrato o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.
4. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.
5. Sono ammesse nuove costruzioni nei lotti non edificati ed interventi di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - lotto minimo mq. 600
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq
  - Hf non superiore a m. 9,00
  - Q non superiore a 0,40
  - IPF  $\geq$  30%
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
  - Ds dalle strade a fondo cieco pari a m 5,00
  - DC m. 5,00;
6. Gli interventi di demolizione e nuova costruzione sono previsti, con UF = 0,55 mq/mq oppure (se superiore) con SC = SC esistente; se il rapporto di copertura dell'edificio da demolire è superiore al rapporto massimo di 0,40 ammesso per la zona B2, il nuovo rapporto di copertura potrà essere pari a quello dell'edificio preesistente, entro il limite di 0,55.
7. Al fine della identificazione del lotto minimo, possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dall'art. 6 delle presenti Norme.
8. Sono possibili interventi di completamento dell'esistente e di nuova costruzione nei mappali liberi contigui; in questo caso l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.
9. I proprietari che rappresentano almeno il 75% della proprietà immobiliare possono intervenire in forma coordinata attraverso un piano di recupero o un piano particolareggiato di iniziativa privata, finalizzato al rinnovo urbano dell'intera sottozona individuata dal RUE, o ad una porzione urbanisticamente significativa della sottozona medesima (comunque non inferiore ai 4 lotti contigui edificati alla data del 03.07.2000); è ammessa in questo caso anche la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica.

In tali casi, secondo criteri progettuali da verificare in termini di fattibilità e di qualificazione complessiva dell'intervento, è ammesso un incremento della SC fino al 25% di quella esistente alla data del 03.07.2000, nel rispetto dei limiti di densità prescritti dal c. 2 dell'art. 7 D.M. 1444/68.

10. La convenzione allegata al piano urbanistico attuativo conterrà la specificazione degli obblighi dei proponenti nei confronti dell'Amministrazione, in particolare per quanto riguarda la realizzazione e cessione (o gestione convenzionata) di servizi e attrezzature di interesse pubblico, la cui realizzazione risulterà determinante ai fini dell'attuazione dell'intervento.
11. Entro tali sottozone, nel caso si proceda alla redazione di uno strumento attuativo, gli usi si devono mantenere entro il campo ammesso al precedente comma 3, anche modificando le funzioni esistenti, con una presenza di superficie da destinare a residenza comunque non inferiore al 60% del totale delle superfici di progetto a livello di intera area del piano attuativo.
12. Il criterio di visuale libera non si applica negli interventi di ristrutturazione, all'interno delle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 5/8/78 n. 457.

#### **Art. 41 - Ambiti urbanizzati delle frazioni (zona B3)**

1. Gli ambiti urbanizzati esterni alla città compatta si caratterizzano per la frequente presenza di insediamenti di origine storica, sovente alterati, a cui si sono aggregati in epoca recente tessuti urbani misti, generalmente di modesto peso insediativo.
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - A - residenziale
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo - limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria), C6b, C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
  - E - commerciale, limitatamente all'uso E1, E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
3. La Zona B3 si articola in 5 sottozone, corrispondenti a diverse situazioni morfologico-funzionali e normative:
  - **B3.1** Tessuti misti (RUE)
  - **B3.2a** Zone di espansione del PRG 1988, attuate (RUE)
  - **B3.2b** Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo attuate (RUE)
  - **B3.2b** Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC)
  - **B3.3** Zone insediate di frangia (RUE)
  - **B3.4** Ville contemporanee con parco (RUE).

#### **Art. 42 - Tessuti misti (sottozona B 3.1)**

1. Corrispondono ai tessuti residenziali compatti della città consolidata (sottozona B3.1), con le differenze tipologiche e funzionali derivanti dalla collocazione entro un contesto con minore caratterizzazione urbana. Attraverso intervento edilizio diretto sono consentite le categorie di intervento di MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.
2. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,45 mq/mq
  - Hf non superiore a m. 9,00
  - Q non superiore a 0,40
  - IPF  $\geq 30\%$
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
  - Ds dalle strade a fondo cieco pari a m 5,00;
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini).L'intervento di demolizione è sempre ammesso.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili nel rispetto della morfologia dell'insediamento (organizzazione dei lotti e della viabilità, allineamenti, tipologie edilizie, altezze, distacchi, ecc.); sulla base di un piano attuativo esteso ad almeno 4 unità edilizie su lotti contigui, l'intervento può prevedere un incremento della superficie complessiva esistente fino al 10% di quella esistente alla data del 03.07.2000. In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti di densità prescritti dal comma 2, dell'art. 7 del DM 1444/68 e delle vigenti norme concernenti le dotazioni minimali di parcheggi privati e standard urbanistici.
4. Le Sottozone B3.1 e B3.3 individuate nella tavola P-38 con apposita simbologia (6) sono soggette alle disposizioni di cui all'Atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 20/04/2011 in atti con PG 35080/2011, ed in particolare:
  - sull'area distinta al Fg 276 part. 91 subb 1, 2, 3, 4, sottozona B3.1 di RUE, la potenzialità edificatoria massima è pari all'esistente alla data del 20/04/2011;
  - sull'area distinta al Fg 277, part. 102, sub 5, sottozona B3.3 di RUE, è trasferita la potenzialità edificatoria proveniente dal lotto di cui sopra con le modalità di cui all'atto d'obbligo.

#### **Art. 43 - Zone di espansione del PRG 1988, attuate (sottozona B3.2a)**

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti - soggette a PUA approvati e convenzionati - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di

varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi.

2. Tali piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente RUE a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.
3. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA. Per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alle norme vigenti.

#### **Art. 44 - Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo attuate (sottozona B3.2b)**

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento - soggette a PUA approvati e convenzionati - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo. Gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi.
2. Tali piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente RUE a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.
3. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA. Per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alle norme vigenti.

#### **Art. 45 - Zone insediate di frangia (sottozona B3.3)**

1. Comprendono le zone più esterne del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, ai margini dell'insediamento urbano, a diretto contatto con il territorio rurale; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e agricole connesse alla residenza. Sono zone che richiedono azioni di manutenzione edilizia, di integrazione e riqualificazione, finalizzate ad una migliore organizzazione funzionale e definizione morfologica dei margini dell'urbanizzato.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentite le categorie di intervento di MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.
3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione sono possibili con le stesse modalità previste per la sottozona B3.1, con indice di edificabilità  $UF = 0,45 \text{ mq/mq}$ . Gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi potranno essere realizzati su lotti della dimensione minima pari a 600 mq. Al fine della identificazione del lotto minimo, possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dall'art. 6 delle presenti Norme.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili soltanto previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona perimetrata dal RUE; in tal caso è possibile un incremento di SC pari al 20% di quelle esistenti alla data del 03.07.2000.
5. Le Sottozone B3.1 e B3.3 individuate nella tavola P-38 con apposita simbologia (6) sono soggette alle disposizioni di cui all'Atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 20/04/2011 in atti con PG 35080/2011, ed in particolare:
  - sull'area distinta al Fg 276 part. 91 subb 1, 2, 3, 4, sottozona B3.1 di RUE, la potenzialità edificatoria massima è pari all'esistente alla data del 20/04/2011;
  - sull'area distinta al Fg 277, part. 102, sub 5, sottozona B3.3 di RUE, è trasferita la potenzialità edificatoria proveniente dal lotto di cui sopra con le modalità di cui all'atto d'obbligo.
6. L'area individuata con apposita simbologia (9) nella tavola P38 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della *Conferenza dei servizi* in data 14/06/12, relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli, comprese eventuali future edificazioni dovrà essere subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi.

#### **Art. 46 - Ville contemporanee con parco in zona frazionale (sottozona B3.4)**

1. Si tratta di complessi costituiti da edifici, spesso di dimensioni rilevanti, con parco o giardino, edificati in epoca recente, che non presentano interesse dal punto di vista storico, e costituiscono componenti del tessuto urbanizzato di una frazione, oppure elementi isolati nel paesaggio rurale.
2. Gli interventi consentiti su tali edifici sono MO, MS, RRC, RE, D e demolizione e ricostruzione a parità di volume. Detti interventi potranno comportare un incremento di SC mediante utilizzo del sottotetto (anche attraverso l'innalzamento della copertura fino a un massimo di 50 cm.).
3. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve avvenire senza aumento di altezza. Tale intervento deve comunque svolgersi con criteri, da documentarsi nella proposta progettuale, ispirati al rispetto di corretti rapporti architettonici e percettivi con il parco e con il paesaggio circostante. I parametri edilizi sono i seguenti:
  - SC realizzabile: quella dell'edificio esistente alla data del 03.07.2000, incrementata del 10%
  - numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 2
  - Hf altezza massima di ciascun fronte: m. 8
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
4. Negli spazi esterni di pertinenza possono essere realizzate opere di sistemazione di spazi pedonali e posti auto scoperti.

Potranno altresì essere realizzate, salvaguardando le alberature di pregio, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Gli interventi di cambio d'uso con o senza opere dovranno essere accompagnati da una relazione per la valutazione della compatibilità dello svolgimento della funzione con le destinazioni residenziali dell'ambito urbano interessato.

#### **Art. 47 - Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare, o compatti e isolati (sottozona B4)**

1. Sono ambiti urbanizzati entro un contesto rurale (collinare o di pianura) in cui il tessuto edilizio è costituito da una sequenza di lotti di case unifamiliari con giardino allineati lungo la strada, o da piccoli complessi di edifici aggregati.
2. Le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente sono MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione su lotti di dimensioni inferiori al lotto minimo possono avvenire a condizione che non venga superato il limite del 10% di incremento di superficie complessiva rispetto a quella preesistente, e che l'altezza non superi quella preesistente.  
Anche le relazioni funzionali con la strada di accesso e l'organizzazione complessiva degli spazi a verde non potranno essere alterati, rispetto al contesto urbanistico, dall'intervento di demolizione e ricostruzione, se non per migliorare l'assetto del lotto rendendolo maggiormente coerente con il contesto stesso.
4. Gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi potranno essere realizzati su lotti della dimensione minima pari a 600 mq  
Al fine della identificazione del lotto minimo, possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dall'art. 6 delle presenti Norme.
6. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,40 mq/mq;
  - numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 2
  - Hf non superiore a m. 9,00
  - Q non superiore a 0,30
  - IPF  $\geq 40\%$
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 6,00 dal confine stradale;
7. In alternativa alla ristrutturazione edilizia sul singolo edificio, sono possibili interventi di trasformazione attraverso progetti coordinati di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione nei mappali liberi contigui; in questo caso la possibilità edificatoria complessiva va calcolata sui lotti edificati in base alle superfici complessive esistenti incrementate del 20%, e sui lotti liberi in base all'indice di edificabilità.
8. La ristrutturazione edilizia è sempre consentita attraverso intervento diretto.
9. Sono ammesse le destinazioni previste per la zona B3.

#### **Art. 48 - Zone residenziali con prevalenza di verde o parcheggio privati (sottozona BV)**

1. Sono zone non costruite, generalmente all'interno dell'urbanizzato, in cui le previsioni urbanistiche non si sono realizzate per ragioni diverse, e che vengono destinate dal RUE a spazi verdi o a parcheggio a servizio del contesto residenziale, al fine di garantirne una adeguata sistemazione e corretta gestione da parte della proprietà.
2. In tali zone è consentita la realizzazione di residenze e di attrezzature connesse alla fruizione privata del verde o del parcheggio, sia attraverso il riuso di edifici esistenti, sia attraverso nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - lotto minimo mq 2.000 riducibile fino alla dimensione minima di mq 1.500 a condizione che si tratti di intervento relativo ad edificio unifamiliare dotato di accesso autonomo, ad alto risparmio energetico con classificazione energetica CasaClima Classe A+.
  - UF non superiore a 0,10 mq/mq;
  - numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 2
  - Hf non superiore a m. 8,00
  - Q non superiore a 0,10
  - IPF  $\geq 70\%$
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
  - Ds dalle strade a fondo cieco pari a m 5,00.L'intervento di demolizione è sempre ammesso.
- 2bis. In tali zone sono sempre ammessi: la demolizione; gli interventi conservativi fino alla massima categoria della demolizione e ricostruzione; il cambio d'uso a favore di funzioni di servizio alla residenza.
3. L'indice di utilizzazione fondiaria della zona BV può essere utilizzato per interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti sullo stesso lotto BV alla data del 03.07.2000, anche se la dimensione della porzione di territorio destinata a BV è inferiore al lotto minimo di 2.000 mq;  
Per la realizzazione di edifici autonomi è sempre prescritto il rispetto del lotto minimo.
- 3bis. L'indice di utilizzazione fondiaria della zona BV può essere utilizzato per interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti alla data del 03/07/2000 su lotti B contigui, anche se la dimensione della porzione di terreno classificata BV è inferiore al lotto minimo di mq 2000.  
Qualora il sedime dell'ampliamento interessi, anche parzialmente, la sottozona BV, la parte in ampliamento in sottozona BV potrà anche utilizzare l'indice residuale UF del lotto B contiguo; l'intero ampliamento dovrà

- essere realizzato con tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica vigenti ed assicurino il raggiungimento dei livelli minimi normativi di prestazione energetica degli edifici, incrementati di almeno il 50%;
4. All'atto del permesso di costruire il progetto dovrà riguardare la sistemazione di tutte le aree esterne e sarà a tal fine corredato da un accurato rilievo della vegetazione esistente e da una precisa individuazione delle opere da realizzare per la piantumazione della vegetazione e la sistemazione delle aree scoperte, ivi compresa la realizzazione di parcheggi privati.
  5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del Raggruppamento 1 – Funzione abitativa: U1 - U2 - U3.
  6. Per quanto non specificatamente normato nel presente articolo dovranno essere rispettate le normative applicabili nelle zone in cui ricade l'intervento.
  - 6 bis. Le zone BV che risultano prive di potenzialità edificatoria - e pertanto contrassegnate dal relativo simbolo ☆ di cui all'art. 6 comma 1 - sono inedificabili. E' ammessa la realizzazioni di piscine private all'aperto.
  7. Le aree destinate a sottozona BV individuate nella tav. P28 con specifica simbologia (⊗) dovranno essere piantumate, mediante una siepe alta 3 metri lungo tutto il perimetro esterno, completata verso l'interno dell'area con filari di alberi, per una profondità totale minima di 5 metri di area piantumata.
  8. L'area classificata come sottozona BV individuata alla tav. P-35 con specifica simbologia (20) è inedificabile; la sua potenzialità edificatoria potrà essere collocata all'interno dell'adiacente sottozona BV. E' ammessa la realizzazioni di piscine private all'aperto.
  9. L'area individuata con apposita simbologia 16 nella tavola P27 è subordinata alle prescrizioni di cui all'atto PG 76881/2015 del Comune di Forlì di approvazione del procedimento di bonifica; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio già esaminata nell'ambito del procedimento.

#### **art. 49 - Articolo eliminato**

#### **Art. 50 - Zone di espansione del PRG 1988, attuate (sottozone C1)**

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti - soggette a PUA approvato e convenzionato - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nell'area individuata come idonea nelle tavole P12-P13 con specifica simbologia M5 (Via Gramellini), limitatamente a una dotazione di superficie di vendita (SV) non superiore a 2.022 mq L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.
2. Tali piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente RUE a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.
3. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA.
4. Eventuali modifiche alla sottozona C1 convenzionata, individuata nelle tavola P12 con specifica simbologia (Δ), sono subordinate al mantenimento di una fascia inedificabile di ampiezza pari a m. 20 a partire dal limite della carreggiata stradale di Via Due Ponti.

#### **Art. 51 - Aree soggette a piano urbanistico o progetto unitario, attuate: Ambiti di Trasformazione (ADU, ADF, AC, PI), Poli Funzionali (PA, PTA, H), Zone di Nuovo Insediamento, zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo**

1. Sono previsioni urbanistiche soggette a PUA o progetto unitario approvate e convenzionate.
2. Per tali aree gli interventi restano soggetti alle specifiche norme e disciplina contenuti negli atti di approvazione dei singoli piani urbanistici o progetti unitari, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3, E4, E5, E6, E7 in tali aree, ove ammesso, è disciplinato nelle rispettive schede normative di POC (anche se trattasi di aree attuate) e subordinato al rispetto di eventuali prescrizioni introdotte nelle schede normative stesse anche successivamente all'approvazione dei piani urbanistici o progetti unitari e al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6 bis. Nei casi in cui gli usi E2, E3, E4, E5, E6, E7 siano stati ammessi successivamente all'approvazione del PUA o Progetto unitario è attivabile solo previa approvazione di Variante al medesimo strumento attuativo.
3. Eventuali modifiche ai PUA approvati che riguardano le aree complesse AC dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistico – edilizi :
  - della scheda normativa di POC, relativamente all'area complessa AC1 - ex Orsi Mangelli.
  - dell'Accordo di Programma di cui alla Del. C.C. n.39 del 26.2.1998, relativo al Centro Integrato Trasporti, che comprende l'area complessa AC2 – Bartoletti.
  - della Variante di Anticipazione approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 197 dell'11.04.2000 relativa all' area complessa AC4 – Ex Cantina Sociale.
  - Dell'Accordo di Programma del 30.12.2003 (decreto Presidente Provincia) reattivo al P.R.U. n. 1 che comprende l'area complessa AC5 (sistema ferroviario).
 Nelle aree complesse: AC1 - ex Orsi Mangelli; AC 2 - Bartoletti; AC 3 - Ex Zuccherificio Eridania; AC 4 - ex Cantina Sociale, la superficie dei parcheggi interrati non viene conteggiata ai fini della SUL.
4. Eventuali modifiche ai PUA o progetti unitari approvati che riguardano Ambiti di Trasformazione (ADU, ADF, PI), Poli Funzionali (PA, PTA, H), Zone di Nuovo Insediamento (ZNI) ed altre zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo, dovranno rispettare gli usi, gli standard da cedere e i parametri urbanistico – edilizi prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per quanto riguarda gli usi E2, E3, E4, E5, E6, E7 si rimanda a quanto specificato al precedente comma 2.

5. Nelle zone ADU, PI, ADF, AC, PA, PTA, H e ZNI la SQ e l'IPF devono essere conteggiate con riferimento alla superficie fondiaria dell'intero.
6. Sull'area complessa AC1 ex Orsi Mangelli l'ambito individuato con apposita simbologia (15) nella tavola P 28 è subordinato alle prescrizioni emesse nelle Autorizzazioni rilasciate dall'Unità Gestione Ambiente con atto n. 323 del 06/06/2008 e atto n. 69 del 25/02/2008, relative al procedimento di bonifica ambientale. Gli interventi di bonifica costituiscono onere reale sulle aree interessate da indicarsi nei Certificati di destinazione urbanistica ai sensi del comma 10, art. 17 del DLgs 22/97.

#### **AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

##### **Art. 52 - Zona produttiva di Villa Selva (VS)**

1. Entro l'ambito produttivo di Villa Selva sarà posta particolare attenzione, in ogni fase del processo attuativo (interventi diretti di adeguamento e completamento; piani attuativi di riqualificazione o nuovo insediamento) alla qualificazione degli spazi di uso pubblico, all'organizzazione degli accessi, alla soluzione di problematiche legate alla gestione. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà prevedere apposite prescrizioni all'atto del rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

##### **Art. 53 - Coriano: Ambiti di potenziamento delle funzioni di servizio all'impresa (CS2)**

1. Gli strumenti urbanistici definiscono un ambito territoriale all'interno dell'insediamento industriale-artigianale di coriano, corrispondente agli edifici insediati lungo alcune direttrici viarie principali, dove è necessario potenziare in modo coordinato l'offerta di servizi all'impresa e alla persona, per accrescere la qualità dell'offerta insediativa dell'area, come pre-condizione alla progressiva modernizzazione e riqualificazione dell'area.
2. Entro l'ambito perimetrato ed individuato dal RUE con la sigla CS2 è possibile, attraverso gli interventi ammessi dalla disciplina di zona ed in particolare attraverso interventi di trasformazioni d'uso con e senza opere, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, l'insediamento di attività di servizio alla persona e all'impresa, entro il limite del 50% della superficie totale esistente alla data del 03.07.2000, comprese tra gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D3, D4, D5
  - E - commerciale, limitatamente agli usi E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
3. Gli interventi saranno realizzati attraverso permesso di costruire; l'intervento sarà esteso all'intero lotto di pertinenza e dovrà in particolare migliorare il decoro e la qualità funzionale per l'utente degli spazi di uso pubblico; la relativa richiesta sarà corredata da precise indicazioni circa lo stato attuale dei luoghi e le proposte di riqualificazione e trasformazione.
4. L'Amministrazione Comunale, d'intesa con le organizzazioni imprenditoriali e sindacali interessate, promuove i suddetti interventi di qualificazione, sia attraverso un impegno diretto nell'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia attraverso il coordinamento e il monitoraggio delle azioni intraprese dagli operatori.

##### **Art. 54 - Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare (CA)**

1. L'ambito viene suddiviso in sottozona:
  - **T1.3** (di completamento e qualificazione, destinate al commercio all'ingrosso e al minuto), con le limitazioni di cui al comma 3 seguente;
  - **T3** (terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate), con le ulteriori procedure di cui al comma 4 seguente;
  - **T4** (terziarie di espansione di nuova previsione);
2. In termini generali, i singoli interventi urbanistici ed edilizi possono avvenire nelle sottozone in base alle prescrizioni specifiche, definite nella sottozona T1.3 e nella sottozona T3.
3. Negli edifici insediati alla data del 03.07.2000, sono possibili anche attraverso intervento diretto (esteso ad unità funzionalmente autonome, anche se parte di complessi edilizi più estesi) trasformazioni d'uso da attività commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini agli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - C - produttivo - limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1
  - E - commerciale (per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria) limitatamente all'uso E1, E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

##### **Art. 55 - Zone D - T (Zone per attività economiche): Definizioni e norme generali**

1. Nelle zone D e T produttive e terziarie di completamento, il RUE può prevedere la suddivisione in sottozone perimetrata nelle tavole 1:5.000. Tali sottozone sono classificate attraverso un codice che ne identifica la destinazione:
  - **[Tt]** Superficie territoriale destinata ad attività terziarie
  - **[T]** Superficie fondiaria destinata ad attività terziarie
  - **[Ti]** Superficie fondiaria destinata ad attività di terziario innovativo (laboratori, ricerca applicata, formazione)

- **[Ta]** Superficie fondiaria destinata a sedi di attività di autotrasporto
  - **[Dt]** Superficie territoriale destinata ad attività produttive
  - **[D]** Superficie fondiaria destinata ad attività produttive
  - **[DA]** Superficie territoriale destinata ad attività produttive agroalimentari
  - **[DA]** Superficie fondiaria destinata ad attività produttive agroalimentari
  - **[A]** Superficie fondiaria destinata a servizi
  - **[GD]** Superficie fondiaria destinata ad attività commerciali della Grande Distribuzione
  - **[V]** Verde pubblico
  - **[P]** Parcheggi pubblici
  - **[Pz]** Piazze e altre aree di uso pubblico
  - **[AMI]** Aree di Mitigazione degli Impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive.
2. **Attività produttive pericolose o nocive:** Nuovi impianti e nuove attività produttive a rischio di incidenti rilevanti ai sensi della normativa vigente possono essere insediate in zone D a condizione che:
- siano debitamente indicate, con specifica simbologia (**#**), nelle tavole di progetto P;
  - sia altresì indicata, laddove necessaria, la corrispondente zona di rispetto esterna ai confini dello stabilimento, con le relative prescrizioni ;
  - la distanza degli edifici limitrofi non sia inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti per i diversi tipi di impianti;
  - siano realizzati tutti i provvedimenti di legge per la sicurezza degli impianti e la eliminazione dei fattori inquinanti;
  - la zona non sia compresa nel vincolo di tutela idrogeologica e nelle zone ad alto rischio per la vulnerabilità dei punti di prelievo e delle falde acquifere utilizzate per uso potabile;
  - sia vincolato, nel caso di trasferimenti, l'uso degli immobili e delle aree originariamente occupati dall'attività da trasferire, in modo da consentire usi compatibili alla destinazione prevista dagli strumenti urbanistici e da vietare, in ogni caso, l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altri impianti e attività a rischio di incidenti rilevanti.
- Gli interventi di cui al presente punto si attuano, nel rispetto dei limiti e vincoli di cui alle rispettive sottozone, mediante permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà contenere fra l'altro:
- l'indicazione delle destinazioni d'uso;
  - le destinazioni d'uso vincolative degli immobili da cui eventualmente si è trasferita l'azienda;
  - le garanzie e le sanzioni in caso di inosservanza delle clausole convenzionali.
- Ai sensi della legislazione vigente, gli impianti e le attività produttive a rischio di incidenti rilevanti, già esistenti nel territorio comunale, devono essere debitamente indicate, con specifica simbologia (**#**), nelle tavole di progetto P e laddove necessaria, deve essere indicata la corrispondente zona di rispetto esterna ai confini dello stabilimento. Le aree ricadenti entro tale zona di rispetto possono essere utilizzate nel rispetto delle norme della zona urbanistica di appartenenza e dell'Allegato tecnico R.I.R. di riferimento (redatto in conformità con il D.M. 09/05/2001 e con le risultanze della competente *Commissione valutazione rischio regionale*).
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di SC va comunque assicurato il rispetto dell'indice UF qualora espressamente indicato per gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione nelle norme delle singole sottozone.
4. La realizzazione di pensiline a sbalzo con profondità non superiore a ml.4 è consentita a condizione che la distanza dai confini di zona e di proprietà non sia inferiore a ml.3.00.

#### **Art. 56 - Zona D - Attività produttive - generalità - destinazioni d'uso**

1. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
- B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B3
  - C - produttiva, limitatamente agli usi C1, C3, C4, C5, C6a, C6b, C6c (uso insediabile alle condizioni di cui al successivo comma 1bis), C7, C8, C9 (ammesso solo nei lotti produttivi non confinanti con ambiti residenziali), C10, C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
  - E - commerciale, limitatamente all'uso E1 (per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria) e alle concessionarie auto, E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
- 1bis. L'uso C6c è insediabile esclusivamente nelle aree indicate nella "*Tavola VA – Uso C6c*", nel rispetto delle condizioni di cui alla Valutazione di sostenibilità ambientale (Valsat) approvata con deliberazione consiliare n. 56 del 28/07/2022.
- In particolare, entro 6 mesi dall'entrata in esercizio degli impianti, l'esercente l'attività dovrà effettuare un monitoraggio periodico della qualità dell'aria, secondo tempi e modalità che saranno stabilite da ARPAE; l'esito di tale monitoraggio consentirà ad ARPAE di verificare periodicamente il corretto esercizio degli impianti e di richiedere all'esercente la messa in atto delle misure correttive o compensative eventualmente ritenute necessarie. L'onere del monitoraggio periodico, dei controlli di ARPAE e delle eventuali misure correttive o compensative è a totale carico dell'esercente.
2. E' ammessa la realizzazione di alloggi di servizio per aziende con funzioni della categoria C - produttiva di dimensione non inferiore a 300 mq. di Sc al netto delle superfici per sottocategorie C1 e C2.
- La Sc per la sottocategoria C1 (alloggio a servizio delle attività produttive) non può superare il 30% della Sc destinata alla azienda insediabile. In aziende con funzioni della categoria C - produttiva di dimensione inferiore a 10.000 mq di Sc è ammessa la realizzazione di un solo alloggio, per dimensioni superiori o uguali a 10.000 mq è possibile la realizzazione di due alloggi. La sc massima per la sottocategoria C1 è pari a mq

150. L'alloggio deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni (sc  $\geq 10.000$ ), con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.
3. In deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed al rapporto di copertura è ammessa la copertura dei parcheggi privati mediante struttura metallica a sbalzo, aperta sui lati, con copertura costituita esclusivamente da elementi fotovoltaici discontinui, senza intercettazione delle acque meteoriche.
  4. Gli impianti tecnici sono esclusi dall'osservanza della Dc, se realizzati in zona D confinante con altra zona D.

#### **Art. 57 - Zona D per attività produttive: suddivisione in sottozone**

1. Gli strumenti urbanistici individuano le seguenti sottozone, perimetrare nelle tavole P in scala 1:5.000:
  - **D1** Zone produttive di completamento e qualificazione (POC – RUE)
  - **D2** Zone produttive da riqualificare (POC)
  - **D3** Zone produttive di espansione (POC – RUE)
  - **D4** Edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da trasferire (POC)
  - **D5** Aree soggette a bonifica ambientale (RUE)
  - **D6** Zone produttive destinate alla lavorazione dei materiali estrattivi e alla frantumazione dei materiali edili di recupero (RUE)
  - **D7** Aree per depositi di materiali all'aperto (RUE)

#### **Art. 58 - Zone produttive di completamento e qualificazione (Zona D1)**

1. Sono zone produttive parzialmente o totalmente insediate in cui si rende necessario completare e migliorare l'assetto funzionale dell'insediamento esistente. Gli strumenti urbanistici promuovono a tal fine il completamento di queste zone anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e adeguamento edilizio e infrastrutturale.
2. Gli interventi di completamento in lotti non edificati e quelli di sostituzione si attuano attraverso intervento diretto.
3. Attraverso intervento edilizio diretto sono consentite le categorie di intervento di MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.
4. La zona D1 si articola nelle seguenti sottozone:
  - **D1.1** Sottozone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo attuate (RUE);
  - **D1.1** Sottozone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate e da attuare (POC);
  - **D1.2** Altre zone di completamento (RUE).

#### **Art. 59 - Sottozone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo attuate (D1.1);**

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento - soggette a PUA approvato e convenzionato - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi.
2. Tali piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente RUE a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.
3. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA.. E' ammessa la deroga parziale o totale al parametro della superficie permeabile Sp, a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione.
4. Nella sottozona [D] del comparto D1.1, individuato nella tavola P28 con specifica simbologia (5), l'area corrispondente alla previgente Sottozona A6.2 (PRG/2003), è priva di potenzialità edificatoria e destinata a parcheggio privato ad uso pubblico.

#### **Art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2)**

1. La sottozona comprende le zone produttive in cui l'intervento edilizio non è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo.
2. In caso di variazione d'uso le destinazioni previste sono quelle dell'art. 56. Gli usi E2, E3 sono ammessi. solo nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e con le limitazioni di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita (SV) sottoindicate:

Tavola P	Simbologia	Classe dimensionale	Dotazione SV	Note-Prescrizioni
P20-P8	M6 (Via Meucci)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P18-P19	M7 (Via Rio Becca)	Medio-Piccola	1.500 mq	

L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis. e delle prescrizioni indicate nella soprastante tabella.

3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,60 mq/mq;
  - Q non superiore a 0,55;



- IPF  $\geq 10\%$  (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).
4. Gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno due lotti insediati alla data del 03.07.2000. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie. Negli interventi di qualificazione i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
- UT non superiore a 0,40 mq/mq;
  - UF non superiore a 0,65 mq/mq;
  - Q non superiore a 0,60;
  - IPF  $\geq 10\%$  (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).
- Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la SC complessiva, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA
5. Per le aree D1.2 individuate nelle tavole P7, P26 e P33 con specifica simbologia (☉) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.
  6. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (♣) gli interventi sono condizionati alla realizzazione di una fascia perimetrale di verde, piantumata con alberi ed arbusti, profonda m 5,00 e sistemata anche con siepe di altezza pari a 3 m lungo il confine di proprietà (verso l'interno dell'area di intervento). Tale fascia dovrà interessare il confine tra l'area e l'asse di arroccamento e dovrà proseguire lungo tutto il perimetro dell'area stessa, lungo i lati Sud ed Ovest.
  7. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (⊗) dovrà essere realizzata e mantenuta una fascia di verde alberata lungo il confine ovest, larga almeno m.5.00, a ridosso dell'area a destinazione agricola E4.
  8. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (●), oltre alle destinazioni d'uso previste dall'art. 56 è consentito l'uso E1 al 100% della potenzialità edificatoria limitatamente all'attività di "Concessionarie di auto esistenti".
  9. L'attuazione dell'area D1.2 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia (17) è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 3 dicembre 2013, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 07/01/2014.
  10. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P12 con specifica simbologia (⊠) è ammesso l'uso C2 (Foresterie aziendali) sull'edificio esistente posto sul fronte della via dei Due Ponti.
  11. L'area individuata con apposita simbologia (⊡) nella tavola P29 è subordinata alle prescrizioni di cui al Delib. G. P. 261/2012; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio valutata nella procedura di conclusasi con la richiamata delibera, sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilità del rischio da parte degli enti preposti.
  12. Nell'area D1.2 individuata nelle tavole P20 e P21 con specifica simbologia (9) è consentita la realizzazione di tettoia con riduzione delle distanze dai confini di proprietà, dalla sede stradale e dell'indice di visuale libera ai valori risultanti dal progetto valutato nella seduta conclusiva della Conferenza di servizi del 23/11/2016. La realizzazione della tettoia è soggetta alle prescrizioni riportate o richiamate nel verbale della suddetta seduta conclusiva della Conferenza di servizi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 20/12/2016.
  13. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia (10) è consentita la realizzazione di nuovi capannone, tettoie, depositi e vani tecnici con variazione dell'indice di utilizzazione fondiaria, del rapporto di copertura, della distanza dai confini stradali e della tipologia di attività ammissibili nella fascia (comunale) di rispetto dei pozzi ( $200m < r \leq 400m$ ), in conformità ai valori e alle prescrizioni al progetto risultanti dalla seduta conclusiva della Conferenza dei servizi del 09/06/2017. La realizzazione del progetto è soggetta alle prescrizioni riportate o richiamate nel verbale della suddetta seduta conclusiva della Conferenza di servizi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 26/09/2017.
  14. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia (11) è attuabile mediante intervento diretto subordinato a convenzione, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 ad essa inerente, conclusasi con Decreto del Presidente della Provincia n. 95 del 01/09/2017 e Verbale conclusivo della Conferenza di servizi del 08/09/2017, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 10/10/2017.
  15. L'attuazione dell'area D1.2 individuata nella tavola P26 con specifica simbologia (14) è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale conclusivo della Conferenza dei servizi in data 18/05/2016, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 05/12/2017.
  16. L'attuazione dell'area D1.2 individuata nelle tavole P18 e P26 con specifica simbologia (12) è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale conclusivo della Conferenza dei servizi in data 16/01/2018, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 10/04/2018.

17. L'area individuata con apposita simbologia **15** nella tavola P35 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 27/06/2008, relativa al controllo sul procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio esaminata dalla conferenza dei Servizi.
18. L'area individuata con apposita simbologia **17** nella tavola P29 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 16/06/2011, relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata alla messa in sicurezza del sito.
19. L'area individuata con apposita simbologia **18** nella tavola P29 è subordinata alle prescrizioni di cui all'atto PG 106813/2015 del Comune di Forlì di approvazione del procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio già esaminata nell'ambito del procedimento.
20. L'area individuata con apposita simbologia **19** nella tavola P29 è subordinata alle prescrizioni di cui all'atto PG 16227/2014 del Comune di Forlì di approvazione del procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio già esaminata nell'ambito del procedimento.
21. Nell'area D1.2, individuata nella tavola P20 con specifica simbologia **31**, l'utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 0,25 mq/mq.
22. Nell'area D1.2, individuata nelle tavole P20 e P28 con specifica simbologia **35**, in caso di intervento edilizio superiore al restauro e risanamento conservativo, è obbligatorio realizzare una barriera vegetale lungo il perimetro di contatto con il lotto residenziale limitrofo, di spessore atto a ridurre eventuali rumori e polveri (minimo mt. 3,00).
23. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P29 con con il simbolo **36** è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 22/07/2021, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 11/10/2021.
24. La sottozona D1.2, individuata nella tavola P 29 con il simbolo **37** è priva di potenzialità edificatoria ed è attuabile nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (*parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 27/01/2016 (in atti con PG 17109/2016), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28/04/2022.  
In particolare l'intervento è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni, da parte del soggetto attuatore (non a scomputo oneri):
- Dovranno essere installati idonei impianti per la segnaletica luminosa e per la sicurezza del traffico (previa acquisizione di autorizzazione da parte dei competenti servizi comunali e con onere di manutenzione a carico del soggetto attuatore):
  - Dovranno essere installate adeguate bande ottiche di rallentamento (previa acquisizione di autorizzazione da parte dei competenti servizi comunali e con onere di manutenzione a carico del soggetto attuatore, da sostenersi almeno fino alla fine dell'entrata in esercizio del collegamento veloce Forlì-Forlimpopoli);
  - Dovranno essere impiegati movieri durante le manovre di attraversamento e le svolte a sinistra.
  - Dovrà essere realizzata un'ideale recinzione atta ad impedire l'accesso ai non addetti all'interno;
  - Dovranno essere installati opportuni dispositivi di protezione anticaduta lungo il fosso perimetrale di raccolta acque avente finalità di invarianza idraulica;
- Inoltre non sono ammesse varianti urbanistiche che introducano destinazioni di zona diverse da quelle assentite, ferma restando la possibilità di ripristino della destinazione agricola originaria.
25. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P29 con con il simbolo **43** è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 12/12/2023 (in atti con PG 163551/2023), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 15/10/2024.
26. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P29 con con il simbolo **40** è attuabile mediante intervento diretto, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso, convenzione*) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 30/09/2024 (in atti con P.G. 102442/2024), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 11/03/2025. La potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 5.820 di SC con SQ massima pari a mq. 5.350.
27. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P 29 con il simbolo **41** è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, finalizzato alla realizzazione di un parcheggio aziendale a servizio dell'attività insediata sul fronte opposto della Via Bianco da Durazzo e delle relative opere e interventi di sostenibilità e di mitigazione/compensazione, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 25/01/2024 (in atti con PG 19833/2024) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 25/03/2025.  
La potenzialità edificatoria dell'intervento è pari a mq. 10 circa di Sc ed è destinata alla realizzazione della guardiola.

#### **Art. 61 - Zone produttive di espansione (zona D3)**

1. La zona D3 si articola in due sottozone:
  - **D3.1** Zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC)
  - **D3.1** Zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, attuate (RUE)
  - **D3.2** Zone produttive di nuovo insediamento da attuare (POC)
  - **D3.2** Zone produttive di nuovo insediamento attuate (RUE)

#### **Art. 62 - Sottozona D3.1 (Zone previste dal PRG 1988) attuate**

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi - soggette a PUA approvato e convenzionato - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi.
2. Tali piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente RUE a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.
3. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA. E' ammessa la deroga parziale o totale al parametro della superficie permeabile Sp, a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione.
4. La previsione della sottozona D3.1 individuata nella tavola P36 con specifica simbologia (✧) è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
  - UT non superiore a 0,20 mq/mq
  - H max = 8,00 m.
  - I nuovi volumi edilizi dovranno collocarsi alla massima distanza dall'asse della via Emilia.

#### **Art. 63 - sottozona D3.2 (Zone produttive di nuovo insediamento) attuate**

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti - soggette a PUA approvato e convenzionato - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi.
2. Tali piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente RUE a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.
3. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA. E' ammessa la deroga parziale o totale al parametro della superficie permeabile Sp, a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione.
4. L'area D3.2 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (⊗) recepisce integralmente i contenuti dell'Accordo di Programma in Variante alla Pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del Testo Unico 267/25000 e dell'art. 40 della L.R. 21/03/2000 n. 20, per la realizzazione di un intervento di iniziativa privata in via Correcchio e via Costanzo II, ai fini della completa attuazione del PRU n. 1 "Sistema ferroviario via Pandolfa", approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena del 30/07/04 prot. 59645. Tale Programma prevede quanto segue:
  - sull'area D3.2 la potenzialità edificatoria è incrementata di mq 5.000 di S.t. (quota trasferita dall'area T1.3 adiacente, in quanto non utilizzata);
  - sull'area D3.2 sono ammesse anche le destinazioni U26 (Attività commerciale all'ingrosso) e U52 (magazzini, depositi e stoccaggi).

#### **Art. 64 - Zona D5 (Aree soggette a bonifica ambientale)**

1. Ai sensi dell'art.17 del D.Lgs.22/97 e successive modifiche ed integrazioni il RUE perimetra le aree contaminate, per le quali sono necessari interventi di bonifica, al fine di risanare situazioni a rischio di inquinamento ambientale ed . imporre limitazioni all'utilizzo dell'area con riferimento ai limiti di accettabilità di contaminazione definiti dal decreto Ministeriale 25 ottobre 1999 n. 471.
2. Entro tali aree possono essere eseguiti soltanto interventi atti a prevenire le cause e rimuovere gli effetti di inquinamento ambientale, attraverso progetti da approvare ai sensi del D.Lgs.22/97.
3. La destinazione di aree soggette a bonifica ambientale potrà essere rimossa, totalmente o parzialmente, sulla base degli obiettivi prestabiliti dal progetto di risanamento presentato dal soggetto responsabile o dal proprietario o da chi vi ha interesse, dopo averne valutato i rischi sanitari ed ambientali connessi. Il raggiungimento degli obiettivi di messa in sicurezza e risanamento delle aree dovrà risultare da apposito certificato rilasciato dall'organo competente ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale costituiscono onere reale sulle aree classificate zone D5 e dovranno essere indicati nel certificato di destinazione urbanistica delle stesse. La certificazione dell'avvenuta bonifica o messa in sicurezza comporterà rispettivamente la rimozione del vincolo urbanistico di destinazione a zona D5 ed il ripristino della destinazione d'uso del PRG 1988.

5. Il regolamento adottato con il D.M. 471/99 disciplina:
  - le modalità di intervento e l'avvio del procedimento da parte dei soggetti obbligati;
  - i criteri di elaborazione del progetto di bonifica;
  - lo svolgimento e la conclusione del procedimento di approvazione;
  - gli effetti dell'approvazione del progetto di bonifica;
  - i controlli sulla corretta esecuzione degli interventi di bonifica .

**Art. 65 - Zona D6 (zone destinate alla lavorazione dei materiali estrattivi e alla frantumazione dei materiali edili di recupero)**

1. Le aree appositamente perimetrate dal RUE come zone D6 sono destinate alle attività di lavorazione dei materiali estrattivi e alla frantumazione dei materiali edili di recupero.  
Le attività in oggetto comprendono:
  - impianti di trattamento, con funzioni di vagliatura, classificazione, lavaggio e insilaggio dei materiali estrattivi;
  - impianti di stoccaggio, accumulo e caricamento;
  - impianti di triturazione degli inerti;
  - attrezzature di servizio connesse (manufatti adibiti ad attività terziarie connesse al ciclo produttivo, manufatti adibiti a deposito di materiali e attrezzature, manufatti per ricovero macchine operatrici e automezzi).
2. Entro tali aree l'intervento diretto è ammesso con i seguenti indici:
  - UF = 0,05 mq/mq
  - DC = 10 m
  - Ds: maggiore o uguale a 10 m e comunque fuori dall'eventuale rispetto stradale.
 Sono escluse dal calcolo dell'indice UF le macchine operatrici fisse connesse all'attività.
3. L'area individuata con apposita simbologia **1** nella tavola P27 è subordinata alle prescrizioni di cui al Delibera C.C. n. 122 del 16/05/2013; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio valutata nella procedura di bonifica conclusasi con la richiamata delibera, sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilità del rischio da parte degli Enti preposti.
4. Per l'area D6 individuata nella P27 con apposita simbologia (**27**) è ammessa l'attività di betonaggio così come risultante dallo stato di fatto autorizzato dall'Amministrazione provinciale nell'ambito del regime dei rifiuti, nel rispetto delle condizioni di sostenibilità e operatività dell'impianto ivi definite, in particolare con riferimento a:
  - potenzialità massima dell'impianto di betonaggio pari a 31.500 mc/anno;
  - connessione funzionale nei termini delle autorizzazioni già rilasciate;
  - rispetto delle condizioni di temporaneità e di dismissione dell'impianto di betonaggio, nonché di ripristino del sito, in forza della natura autorizzatoria dei due regimi settoriali di provenienza ed appartenenza;
  - valgono inoltre le prescrizioni riportate nel documento di Valsat (ai sensi dell'art. 5 della LR20/2000 e nello studio di incidenza ambientale (DPR 357/97) allegati alla Delibera C.C. n. 1 del 19/1/2016

**Art. 66 - Zona D7 (aree per depositi di materiali all'aperto)**

1. Il RUE individua porzioni di territorio specificamente destinate all'attività di deposito all'aperto di materiali e prodotti (funzione legata alla commercializzazione) o funzionali ad attività di rottamazione.
2. La zona D7 si articola in due tipologie, in relazione alla diversa relazione delle attività insediate con l'ambiente:
  - Depositi di materiali e prodotti (materiali e manufatti edili e di cantiere, depositi ed esposizioni di roulotte, motocaravan, autoveicoli, ecc.): SC massima per singola attività insediata o da insediare 150 mq.
  - Depositi di materiali di rottamazione (autoveicoli, impianti, materiali edili, ecc.): UF = 0,25 mq/mq per singola attività insediata o da insediare.
3. Per le aree D7 individuate nelle tavole P26, P39 con specifica simbologia (**⊙**) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.
4. Per l'area D7 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia (**Ⓜ**) l'utilizzo della quota di ampliamento assegnata è subordinata alla realizzazione:
  - di una fascia di verde di mitigazione di idonea larghezza a protezione delle abitazioni esistenti;
  - dei posti auto esterni con fondo permeabile.
5. L'attuazione dell'area D7 individuata nella tavola P27 con specifica simbologia (**11**) è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 19/11/2016.
  - In particolare, si richiamano le condizioni formulate nel Decreto del Presidente della Provincia n. 20/2014:
  - l'area è priva di potenzialità edificatoria e può usufruire unicamente dalla potenzialità dell'area D7 adiacente, per un massimo di mq 85 di St;
  - ai sensi del comma 11 delle NTA di PSC è fatto divieto di utilizzare l'area per stoccare prodotti non agricoli;
  - sull'area non sono ammesse varianti urbanistiche che introducano destinazioni di zona diverse da quella assentita, fatto salvo il ripristino della destinazione agricola originaria;
  - gli stalli dei posti privati e privati di uso pubblico devono essere realizzati in autobloccante aperto, o altro

- elemento drenante equivalente;
- dovranno essere attivate misure per la programmazione di un razionale uso delle acque, incentivando forme di risparmio idrico per le diverse utilizzazioni.

#### **Art. 67 - Zona T – Attività terziarie**

1. Gli strumenti urbanistici individuano le seguenti sottozone, perimetrare nelle tavole P in scala 1:5.000:
  - **T1** Zone terziarie di completamento e qualificazione ( POC - RUE)
  - **T2** Zone terziarie da riqualificare, previste dal PRG 1988, attuate (RUE)
  - **T3** Zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate ( POC - RUE)
  - **T4** Zone terziarie di espansione di nuova previsione (POC - RUE)
2. In relazione all'articolazione delle funzioni e degli usi previsti nelle diverse sottozone, le destinazioni ammesse sono individuate per ciascuna sottozona nell'articolo corrispondente delle presenti norme.
3. In deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed al rapporto di copertura è ammessa la copertura dei parcheggi privati mediante struttura metallica a sbalzo, aperta sui lati, con copertura costituita esclusivamente da elementi fotovoltaici discontinui, senza intercettazione delle acque meteoriche.

#### **Art. 68 - Zona T1 (Zone terziarie di completamento e qualificazione)**

1. La zona comprende le aree totalmente o parzialmente edificate alla data del 03.07.2000, in cui si rende necessario integrare e completare gli insediamenti esistenti.
2. Nella zona sono ammesse le destinazioni terziarie indicate per le rispettive sottozone.
3. Attraverso intervento edilizio diretto sono consentite le categorie di intervento di MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.
4. La zona T1 si articola in tre sottozone:
  - T1.1 Sottozone di completamento previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, attuate (RUE)
  - T1.1 Sottozone di completamento previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate e da attuare (POC)
  - T1.2 Direzionalità e altri usi terziari non commerciali di completamento (RUE)
  - T1.3 Commercio all'ingrosso e al minuto (RUE)
  - T1.4 Alberghi esistenti (RUE).

#### **Art. 69 - Sottozona T1.1 (Zone di completamento previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, attuate)**

1. La sottozona comprende le aree destinate ed interventi di completamento - soggette a PUA approvato e convenzionato - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC.
2. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi, di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA.

#### **Art. 70 - Sottozona T1.2 (Direzionalità e altri usi terziari non commerciali di completamento)**

1. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo, limitatamente agli usi C6a (per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria), C6b, C8, C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
  - E - commerciale, limitatamente all'uso E1 (per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria) e agli usi E8, E9;
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
2. È ammessa la realizzazione di alloggi di servizio per aziende con funzioni della categoria C - produttiva di dimensione non inferiore a 300 mq. di Sc al netto delle superfici per sottocategorie C1 e C2.  
La Sc per la sottocategoria C1 (alloggio a servizio delle attività produttive) non può superare il 30% della Sc destinata alla azienda insediabile. In aziende con funzioni della categoria C - produttiva di dimensione inferiore a 10.000 mq di Sc è ammessa la realizzazione di un solo alloggio, per dimensioni superiori o uguali a 10.000 mq è possibile la realizzazione di due alloggi. La sc massima per la sottocategoria C1 è pari a mq 150. L'alloggio deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni (sc ≥ 10.000), con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.
3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
  - Hf non superiore a m. 15,00;
  - Q non superiore a 0,40;
  - IPF ≥ 20%;
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

4. Nell'area T1.2 individuata nella tavola P28 con specifica simbologia ( $\infty$ ) la potenzialità edificatoria non può superare la SC esistente.
5. Gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno tre lotti insediati alla data di adozione del presente Piano. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie.
6. Negli interventi di qualificazione i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
  - UT non superiore a 0,40 mq/mq;
  - UF non superiore a 0,60 mq/mq;
  - Hf non superiore a m. 15,00;
  - Q non superiore a 0,50;
  - IPF  $\geq$  20%;
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).
 Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la SC complessiva, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA .
6. Nell'area T1.2 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia ( $\infty$ ) gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto della seguente prescrizione:
  - la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 900 di St.
7. L'attuazione dell'area T1.2 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia  $\boxed{32}$  è subordinata alle seguenti condizioni attuative:
  - la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 811 di Sc;
  - gli interventi edilizi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato, con obbligo, da parte del soggetto attuatore, non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di infrastrutturare un'area in fregio alla Via Bertini di profondità pari a mt. 20 e di superficie pari a circa mq. 680 (previa acquisizione di parere favorevole sul progetto da parte dei servizi comunali competenti) mediante:
    - aiuole per alberature stradali
    - pista ciclabile
    - marciapiede
    - parcheggio privato di uso pubblico (in aggiunta alla quota di parcheggio pertinenziale di cui alla tabella 2.2.1.1) del RUE d'Unione.
8. Nell'area T1.2 individuata nelle nelle tavole P20 e P28 con specifica simbologia (**16**) gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto della seguente prescrizione:
  - la potenzialità edificatoria massima è pari alla SC esistente.
9. L'attuazione dell'area T1.2, individuata nella tavola P21 con specifica simbologia  $\boxed{5}$ , è subordinata al rispetto delle prescrizioni riportate o richiamate nel verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi del 04/11/2015, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.131 del 14/12/2015. In particolare si richiama il punto C) del parere di ARPA - Sezione provinciale di Forlì-Cesena. In detta area il rapporto di copertura è  $\leq$  0,55, la superficie permeabile è  $\geq$  8%, mentre la potenzialità edificatoria massima è pari a 1503,22 mq di St.

#### Art. 71 - Sottozona T1.3 (Commercio all'ingrosso e al minuto)

1. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo, limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria), C6b, C8, C10 (ammesso per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria), C11;
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D10 (ammesso, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria complessiva dell'area di intervento ed esclusivamente nelle aree esterne all'anello tangenziale), D11;
  - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
  - E - commerciale, limitatamente agli usi E2, E3, E4, E5 solo nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e con le limitazioni di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita (SV) sottoindicate:

Tavola P	Simbologia	Classe dimensionale	Dotazione SV	Note-Prescrizioni
P20	$\boxed{M13}$ (Via Ravagnana)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	$\boxed{M14}$ (Via Traiano)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	$\boxed{M15}$ (Via Punta di Ferro)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P18	$\boxed{M16}$ (Viale Bologna)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	$\boxed{M17}$ (Via Cervese)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	$\boxed{M18}$ (Via Bertini)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P19	$\boxed{M19}$ (Viale Bologna)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	$\boxed{M20a}$ (Via Balzella)	Medio-Grande	3.500 mq	Settore Merceologico

				Alimentare/misto limitato alla classe dimensionale medio-piccola
P20	M20b (Via Balzella)	Medio-Piccola	1.000 mq	
P20	M20c (Via Bertini)	Medio-Piccola	1.910 mq	
P20	M21 (Via Bertini)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	M22 (Via Colombo)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M23 (Via Andrea Costa)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M24 (Via Golfarelli)	Medio-Piccola	2.551 mq	
P28	M25 (Via Copernico)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P27	M26 (Via Corbari)	Medio-Piccola	1.587 mq	
P28	M27 (Via Siboni)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M28 (Via Piancastelli)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M29 (Via Vivaldi)	Medio-Grande	5.000 mq	Settore Merceologico Alimentare/misto limitato alla classe dimensionale medio-piccola
P28	M30 (Via Seganti)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P27	M31 (Via Couriel)	Medio-Piccola	1.803 mq	
P28	M32 (Via Vassura)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P18-P19	M33 (Viale Bologna)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M34 (Via Dragoni)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20-P21	M35 (Via Ravegnana – Via Artusi)	Medio-Grande	2.500 mq	Settore Merceologico Alimentare/misto limitato alla classe dimensionale medio-piccola
P34	M36 (Via Monda)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M37 (Via Maceo Casadei)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P19	M38 (Viale Bologna)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M39 (Via Bertini)	Medio-Piccola	1.500 mq	Vedi comma 18 del presente articolo
P20-P28	M40 a) (Via Bertini - Via Pandolfa)	Medio-Piccola	1.500 mq	Vedi comma 17 del presente articolo
P20-P28	M40 b) (Via Pandolfa)	Medio-Piccola	1.500 mq	Vedi comma 17 bis del presente articolo
P19	M41 (Viale Salinatore)	Medio-Piccola	1.500 mq	

L'attivazione degli usi E2, E3, E4, E5 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis. e delle prescrizioni indicate nella soprastante tabella. In particolare l'attivazione della classe medio-grande per il comparto M20a) (via Balzella) è subordinata ad approvazione di PUA o di Piano di valorizzazione commerciale e per il comparto M35) (via Ravegnana-via Artusi) è subordinata ad approvazione di PUA.

2. E' ammesso un alloggio di servizio esclusivamente per aziende con funzioni riconducibili all'uso C11 (Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi) di dimensione non inferiore a 300 mq. di Sc.. In ogni caso la SC dell'alloggio non può superare il 30% della SC destinata all'azienda insediabile. Tale alloggio, della dimensione massima di 150 mq. di St, deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni, con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.
3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,60 mq/mq;
  - Q non superiore a 0,50;
  - IPF  $\geq$  15%;
  - DC m. 5,00;
  - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
  - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).
4. Per l'area T1.3 individuata nella tavola P1 con specifica simbologia (⊙) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.
5. L'area T1.3 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia (⊗) è assoggettata al vincolo dell'uso a

- parcheggio pertinenziale.
6. La potenzialità edificatoria delle aree T1.3 individuate nelle tavole P20 e P21 con specifica simbologia (▲) è incrementata, oltre all'indice di utilizzazione fondiaria di zona (UF = 0,60 mq/mq), di una quantità di SC corrispondente all'applicazione dell'indice di UT pari a 0,18 mq/mq riferita alla superficie di terreno ceduta dalla proprietà delle aree T1.3 per la realizzazione della viabilità del Polo di Pieveacquedotto (P.A.).
  7. Gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno tre lotti insediati alla data di adozione PRG/2003. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie.
  8. Negli interventi di qualificazione i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
    - UT non superiore a 0,45 mq/mq
    - UF non superiore a 0,65 mq/mq;
    - Hf non superiore a m. 10,00
    - Q non superiore a 0,50;
    - IPF  $\geq$  15%;
    - DC m. 5,00;
    - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
    - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la SC complessiva, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA.
  9. L'area T1.3 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (☼) recepisce integralmente i contenuti dell'Accordo di Programma in Variante alla Pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del Testo Unico 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 21/03/2000 n. 20, per la realizzazione di un intervento di iniziativa privata in via Correcchio e via Costanzo II, ai fini della completa attuazione del PRU n. 1 "Sistema ferroviario via Pandolfa", approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena del 30/07/04 prot. 59645. Tale Programma prevede che sull'area T1.3 la potenzialità edificatoria sia ridotta di mq 5.000 di SC (quota trasferita sull'area D3.2 adiacente, in quanto non utilizzata).
  10. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia (∞) la potenzialità edificatoria non può superare la SC esistente.
  11. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P18 con specifica simbologia (▣) è consentito l'uso C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq).
  12. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P39 con specifica simbologia (■) gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
    - la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 2.000 di St;
    - reperimento di adeguati spazi per la sosta ed il parcheggio di tipo privato e privato di uso pubblico, questi ultimi in fregio alla via Crocetta, per una superficie minima complessiva pari a mq. 418;
    - reperimento di adeguati spazi di aree a verde di uso privato, per una superficie minima complessiva pari a mq. 2.340, in parte disposta in fregio alla via Crocetta ed in parte disposta lungo tutto il confine est dell'area di intervento per una profondità pari ad almeno m 5,00 completa di alberature ad alto fusto e siepe di altezza pari ad almeno m 2,00;
    - arretramento del cancello di ingresso di almeno m 5,00 dal confine stradale
  13. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P13 con specifica simbologia (◆) la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 38.008 di St;
  14. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P13 con specifica simbologia (■) la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 3.560 di St. L'accessibilità a tale area può avvenire esclusivamente attraverso le opere di urbanizzazione (strada e parcheggi) realizzate con il PUA della ex sottozona T4 limitrofa (ora T1.3).
  15. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (▲) gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto della seguente prescrizione:
    - la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 1.550 di St.
  16. Nell'area T1.3 - subordinata ad intervento diretto convenzionato - individuata alle tavole P20 e P21 con specifica simbologia (⊙) l'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - potenzialità edificatoria massima complessiva pari a mq. 3.792 di St;
    - realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggio aventi una superficie minima complessiva di mq. 1.370 e con specifiche caratteristiche dimensionali individuate cartograficamente alle tavole P20 e P21 di POC.
  17. La sottozona T 1.3 individuata in cartografia nelle tavole P20-P28 con il simbolo (18a) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato. In particolare dovranno essere realizzate dal Soggetto attuatore (non a scomputo degli oneri di urbanizzazione) le seguenti opere, ricadenti in parte anche su aree pubbliche esterne alla sottozona:
    - pista ciclabile per il tratto che fronteggia il confine esterno del subcomparto T1.3-18a (lato Via Pandolfa e lato Via Bertini), nonché per il tratto della suddetta pista in prosecuzione lungo la Via Bertini, fino ad intercettare Via Macero Sauli, previo attraversamento della tangenziale;
    - nuovo assetto dell'intersezione tra la via Pandolfa e il ramo di collegamento alla rotatoria di via Bertini;
    - relativa segnaletica orizzontale e verticale.

L'attuazione è subordinata anche al rispetto delle indicazioni contenute nel Progetto di massima e nel Rapporto Ambientale, allegati alla deliberazione consiliare n. 94 del 26/10/2020 di adozione della variante di suddivisione del comparto T1.3-18 in due sub-comparti.

Per interventi superiori al risanamento conservativo e/o per il cambio di destinazione d'uso dei locali da usi produttivi verso altri usi è fatto obbligo di effettuare una disamina storico-funzionale, per verificare la



necessità di eventuali analisi di caratterizzazione del sito, volte ad accertare le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) e l'esigenza di un'eventuale bonifica.

17bis. La sottozona T 1.3 individuata in cartografia nelle tavole P20-P28 con il simbolo (18b) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato. In particolare dovranno essere realizzate dal Soggetto attuatore (non a scomputo degli oneri di urbanizzazione) le seguenti opere ricadenti in parte anche su aree pubbliche esterne alla sottozona:

- pista ciclabile per il tratto che fronteggia il confine esterno del subcomparto T1.3-18b (lato Via Pandolfi);
- relativa segnaletica orizzontale e verticale.

Per interventi superiori al risanamento conservativo e/o per il cambio di destinazione d'uso dei locali da usi produttivi verso altri usi è fatto obbligo di effettuare una disamina storico-funzionale, per verificare la necessità di eventuali analisi di caratterizzazione del sito, volte ad accertare le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) e l'esigenza di un'eventuale bonifica.

18. La sottozona T1.3 individuata in cartografia nelle tavole P28 con il simbolo (19) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato per la realizzazione di opere pubbliche, in parte anche su aree pubbliche esterne alla sottozona, funzionali all'accessibilità sia carrabile (sistemazione con rotonda dell'incrocio via Volta, via Gramsci) che ciclopedonale con opere a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri.

19. La sottozona T1.3 individuata nella tavola P 34 con specifica simbologia (28) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, con potenzialità edificatoria complessiva massima di mq. 4.200 di St, nel rispetto delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso e modalità di intervento*) di cui alla variante ex art. 8 DPR 160/2010 ad essa inerente, conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 11/07/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 09/09/2014 e successiva variante ex art. 8 DPR 160/2010, conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 23/09/2020, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 09/11/2020, inerente al cambio d'uso da negozio e deposito a laboratorio ed alla riconfigurazione dei parcheggi privati di uso pubblico.

20. Sulla sottozona T1.3 individuata alla tav. P-21 con specifica simbologia [22] il mutamento di destinazione d'uso (da funzioni connesse alla previgente zonizzazione di "Centri ricreativi - culturali e sociali - Sottozona Ad5") ad altra funzione ammessa dal piano per la sottozona T1.3 è subordinato:

- all'acquisizione di parere preventivo da parte del competente Servizio Viabilità, in cui siano valutate eventuali ricadute sulla viabilità di accesso, con particolare riferimento alla sicurezza in entrata e uscita;
- alla verifica sull'eventuale necessità di bonifica del terreno, in relazione alle attività produttive preesistenti, come disposto ai sensi del Titolo 5 parte 4 del Dlgs. n. 152/2006, mediante disamina storico-funzionale dell'area.

21. La sottozona T1.3 individuata nella tavola P13 con il simbolo [39] è attuabile mediante intervento diretto, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso, convenzione) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 18/05/2023, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 27/11/2023. La potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 7.480 di SC con SQ massima pari a mq. 7.500."

#### **Art. 72 - Sottozona T1.4 (Alberghi esistenti)**

1. La sottozona comprende le parti del territorio destinate alla ricettività alberghiera, esistenti e di completamento.
2. Per le sedi esistenti, sono possibili interventi di adeguamento impiantistico e ampliamento nei termini descritti all'art. 25 delle presenti norme, con un incremento una tantum fino al 25% della SC esistente alla data del 03.07.2000, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3.
3. Per gli edifici e i complessi di interesse storico-artistico valgono le disposizioni dettate nelle norme relative alle zone di appartenenza.
4. Tra gli interventi di adeguamento possibili, anche in parziale deroga alle prescrizioni dettate nelle norme specifiche, rientrano quelli edilizi e impiantistici necessari al rispetto delle prescrizioni relative alla sicurezza degli utenti e degli edifici.
5. I parametri edilizi e urbanistici per gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione sono gli stessi indicati al comma 3 dell'art. 70 delle presenti norme (sottozona T1.2), fermo restando quanto previsto al successivo comma 6.
6. La previsione della sottozona T1.4 individuata nella tavola P36 con specifica simbologia (❖) è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
  - UT non superiore a 0,20 mq/mq
  - H max = 8,00 m.
  - I nuovi volumi edilizi dovranno collocarsi alla massima distanza dall'asse della via Emilia.

#### **Art. 73 - Zona T2 (zone terziarie da riqualificare, previste dal PRG 1988, attuate)**

1. La sottozona comprende le aree totalmente o parzialmente edificate - soggette a PUA approvato e convenzionato - attuabili mediante ristrutturazione urbanistica, che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo. Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nell'area individuata come idonea nella tavola P20 con specifica simbologia M42 (Viale Vittorio Veneto), limitatamente a una dotazione di superficie di vendita (SV) non superiore a 1.500 mq. L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.
2. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termini di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA.

3. Nella zona T2 individuata nella Tavola P 20 con specifica simbologia (29) l'eventuale utilizzo di potenzialità edificatoria residue dell'originario PUA "Ex Forlanini" è subordinata al reperimento delle corrispondenti dotazioni di standard.
4. Il criterio di visuale libera non si applica negli interventi di ristrutturazione, all'interno delle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 5/8/78 n. 457.

#### **Art. 74 - Zona T3 (zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988) attuate**

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti terziari - soggette a PUA approvato e convenzionato - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nell'area individuata come idonea nella tavola P20 con specifica simbologia **M43** (Via Del Cavone), limitatamente a una dotazione di superficie di vendita (SV) non superiore a 1.500 mq. L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.
2. Di norma nelle zone T3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste nella sottozona T4; entro il Polo Funzionale di Pieve Acquedotto (PA) le sottozone T3 - rappresentate nella Scheda di assetto urbanistico (tavola AT 16) - sono specificamente disciplinate dalla relativa scheda normativa.

#### **Art. 75 - Zona T4 (zone terziarie di espansione di nuova previsione) attuate**

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti terziari - soggette a PUA approvato e convenzionato - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC.
2. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA.

#### *AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARI*

#### **Art. 76 - Ambito territoriale di sviluppo delle funzioni produttive e di servizio nel settore agroalimentare (AGR – Zone DA)**

1. Entro l'ambito territoriale identificato dalla sigla "AGR" l'Amministrazione Comunale attua gli strumenti urbanistici secondo logiche di programmazione volte a consolidare e sviluppare la presenza di aziende della filiera agroalimentare; viene pertanto escluso il nuovo insediamento di attività produttive non classificabili entro tale processo, con l'eccezione di attività di terziario di servizio all'impresa e alla persona, individuate in alcune sottozone di POC e di RUE e di comparti soggetti a piani attuativi dal PRG 1988 confermati.
2. Entro l'ambito territoriale destinato al sistema agroalimentare sarà posta particolare attenzione, in ogni fase del processo attuativo (interventi diretti di adeguamento e completamento; piani attuativi di riqualificazione o nuovo insediamento) alla qualificazione degli spazi di uso pubblico, all'organizzazione degli accessi, alla soluzione di problematiche legate alla gestione. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà prevedere apposite prescrizioni all'atto del rilascio dei provvedimenti autorizzativi.
3. L'Amministrazione Comunale, anche attraverso l'azione di soggetti a ciò delegati, promuove la qualificazione del sistema insediativo attraverso interventi sulle infrastrutture e sui servizi, destinando a tal fine le risorse derivanti dall'attività edilizia specifica, oltre a specifici investimenti pubblici e privati.
4. Gli strumenti urbanistici suddividono l'ambito territoriale "AGR" nelle seguenti sottozone, perimetrate nelle tavole P in scala 1:5.000:
  - **DA.1** Attività esistenti ( RUE)
  - **DA.2** Attività di nuovo impianto (POC)
  - **DA.3** Attività di riqualificazione (POC)
  - **DA.4** Zone destinate all'ampliamento di mulini storici (RUE)
5. Le attività di cui al presente articolo devono essere realizzate in unità edilizie distinte da quelle residenziali. Possono essere realizzati alloggi di custodia nella misura di uno per azienda produttiva, delle dimensioni e con le modalità previste dall'art. 56 delle presenti norme (zone D).

#### **Art. 77 - Sottozona DA.1 (Attività del settore agroalimentare esistenti)**

1. Nella sottozona DA.1 sono possibili i seguenti interventi:
  - nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - UF non superiore a 0,60 mq/mq
    - Q non superiore a 0,55;
    - IPF  $\geq$  15% (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
    - DC m. 5,00;
    - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
    - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).
2. Sono ammessi gli usi, limitatamente al settore agroalimentare, delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - C - produttiva
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11

- E - commerciale, limitatamente all'uso E1 (per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria), E8, E9
- G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10.

**Art. 78 - Sottozona DA.4 (Zone destinate all'ampliamento di mulini storici)**

1. Nelle sottozona DA.4 sono possibili i seguenti interventi:
  - nuova costruzione e demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - SC SC esistente incrementabile del 25% fino ad un incremento massimo di 1.000 mq
    - Q non superiore a 0,55;
    - IPF  $\geq 15\%$  (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
    - DC m. 5,00;
    - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
    - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).
3. Per l'area DA.4 individuata nella tavola P8 con specifica simbologia (Ⓢ) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.

## **TITOLO V – POLI FUNZIONALI**

### **Art. 79 – Contenuti**

1. Il POC definisce “Poli Funzionali” gli ambiti territoriali in cui si dovranno realizzare progressivamente trasformazioni urbanistiche e ambientali rilevanti, guidati da progetti urbanistici di vasto respiro, e da attuare secondo un disegno programmatico strategico.
  - Finalità degli insediamenti è la costituzione di polarità di servizi di grande importanza per la città e il territorio forlivese, in cui si dovranno concentrare- anche attraverso la delocalizzazione da sedi attuali inadeguate – funzioni complementari, in una logica integrata di servizi al territorio.
2. Gli otto Poli Funzionali sono:
  - Campus Universitario (CU)
  - Parco Territoriale del Ronco-Bidente (PTB)
  - Parco Urbano e Territoriale del Montone (PTM)
  - Polarità territoriale del sistema economico di Pieve Acquedotto (PA)
  - Polo Tecnologico Aeronautico (PTA)
  - Ospedale Pierantoni (H)
  - Stazione Ferroviaria (SF)
  - Polo della Logistica (PL)
3. Nei Poli Funzionali le previsioni si attuano attraverso interventi edilizi diretti o previa approvazione di piano attuativo o approvazione di progetto unitario.
4. Il RUE perimetra le aree e disciplina gli interventi che si attuano attraverso interventi edilizi diretti o progetto unitario.
5. Per le aree di cui al comma 4 si applicano le disposizioni della specifica sottozona.
6. Nei Poli Funzionali del Parco Territoriale del Bidente (P.T.B.) e del Parco Territoriale del Montone (P.T.M.), per quanto riguarda gli interventi edilizi ed in particolare per garantire un corretto inserimento paesaggistico ed architettonico, sono da applicare le disposizioni dell’art. 34, comma 3, delle norme di PSC.

## **TITOLO VI – TERRITORIO RURALE**

### **Art. 80 – Contenuti**

1. Le zone E comprendono il territorio rurale e le aree destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.
2. Le tavole del RUE in scala 1:5.000 suddividono il territorio agricolo in zone in base alle caratteristiche geopedologiche, alle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato.
3. Nella cartografia di POC e di RUE in scala 1:5.000 sono delimitate le seguenti sottozone agricole:
  - **E1** di produzione agricola normale (RUE);
  - **E2** attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire (POC) ;
  - **E3** aree produttive connesse all'agricoltura (RUE);
  - **E4** territorio rurale di contatto con gli spazi urbani (RUE);
  - **E5** zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive (RUE);
  - **E6** aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale (RUE);
  - **E7** aree boscate (RUE);
4. Il territorio rurale è inoltre interessato da varie politiche di tutela, per le quali si rimanda alla relativa cartografia di PSC (tavv. VA-VN-VP in scala 1:25.000 e 1:5.000) ed all'art. 20 delle norme di PSC.

### **Art. 81 - Norme generali sulle zone agricole e definizioni**

1. Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione che relativo ad interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:
  - dell'area di pertinenza;
  - della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
  - della superficie aziendale.
2. Per **superficie aziendale** si intende l'area complessiva dei terreni in proprietà dell'azienda singola o associata, o goduti in forza di contratti registrati di locazione per fini agricoli di durata non inferiore ai dieci anni, con clausola di divieto di recesso unilaterale e di scioglimento del contratto per volontà delle parti prima della scadenza del termine, sottoposti ad una gestione unitaria, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.
3. Ai fini della applicazione delle presenti norme, **l'Area di Intervento** in zona E (AI) è rappresentata dai terreni contigui della superficie aziendale dell'azienda agricola.
4. L'area d'intervento può essere costituita anche da parti distinte ad una delle seguenti condizioni:
  - le singole parti, anche se divise da strade, risultino prospicienti;
  - le singole parti siano state acquistate dal titolare dell'intervento prima del 25/11/1988 oppure siano state frazionate prima del 25/11/1988, sempre che la distanza di ogni parte da almeno un'altra non superi i m 3.000.

### **Art. 82 - Interventi e soggetti attuatori**

1. Gli interventi in zona E si distinguono in :
  - funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività di produzione agricola e agro-industriale, oltre che delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:
    - a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo;
    - b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale, ai sensi del primo comma dell'art. 1 D.Lgs. 99 del 29/03/04:
      - proprietari concedenti in quanto richiedenti il permesso di costruire in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
      - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
      - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 1.2.1971 n.11 e alla legge 15.9.1964 n.756;
      - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.
    - c) degli stessi soggetti previsti al precedente punto b), anche se privi di qualifica di imprenditore agricolo a titolo professionale, per la realizzazione di quanto previsto ai punti b) e c) dell'art. 87 comma 1.
  - funzionali al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla tutela e qualificazione ambientale del territorio e allo sviluppo di attività compatibili con l'ambiente rurale. Il recupero edilizio degli edifici non più funzionali all'attività agricola è possibile anche per edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, nelle forme e alle condizioni prescritte dalle presenti norme.
2. E' in generale escluso che in caso di recupero edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola di edifici precedentemente asserviti con apposito atto ad unità poderali agricole, possano essere realizzati nella medesima unità agricola, anche a seguito di frazionamenti, nuovi edifici abitativi.

#### **Art. 83 - Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (P.R.A.)**

1. Interventi ad esclusivo servizio della produzione possono essere attuati anche in parziale deroga ai limiti di edificabilità previsti nelle zone E - comunque entro la misura massima indicata agli articoli successivi per ciascuna tipologia di intervento - mediante presentazione di apposito Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (P.R.A.) proposto dai soggetti aventi titolo di cui al 1° comma dell'art. 82. I P.R.A. sono valutati alla Commissione Tecnica Consultiva comunale (CTC) appositamente nominata dalla Giunta comunale, composta da esperti in materia urbanistica, ambientale, edilizia, agronomica/agraria. La CTC valuta la possibilità di deroga ai limiti di edificabilità in relazione alla proposta progettuale del P.R.A.
2. Ai fini dell'ammissibilità alle deroghe di cui al comma 3, debbono ricorrere le seguenti condizioni:
  - il piano di sviluppo deve rispettare le condizioni di ammissibilità ai benefici previsti negli specifici bandi pubblici, emanati dagli enti competenti, in coerenza con il Piano di Sviluppo Rurale per le annualità di riferimento;
  - gli interventi ammissibili, sono esclusivamente finalizzati a riconversione, ammodernamento e miglioramento delle condizioni di produzione delle aziende agricole.
3. Ferme restando le condizioni di cui ai commi 1 e 2 la deroga ai limiti di edificabilità è ammissibile indipendentemente dalla possibilità - da parte del soggetto interessato - di accedere materialmente agli aiuti finanziari, previsti negli specifici bandi pubblici.
4. Il P.R.A. contiene la definizione degli interventi da eseguirsi mediante l'ottenimento di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo necessario per gli specifici interventi edilizi. Qualora, per esigenze particolari dell'azienda evidenziate dal richiedente, sia riconosciuta la necessità di procedere all'attuazione degli interventi indicati per stralci attuativi, il P.R.A., contenente in tal caso la definizione di massima degli interventi, è approvato con determina dirigenziale ed ha validità quinquennale. All'interno di tale arco temporale potranno essere rilasciati i permessi di costruire relativi ai singoli interventi.

#### **da art. 84 a art. 85 - Articoli eliminati**

#### **Art. 86 - Potenzialità edificatoria in zona E**

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo **stato di fatto** esistente alla data del 25/11/1988, quale risulta da appropriata documentazione catastale, integrato dai manufatti costruiti in data successiva.
2. Al fine della verifica dello **stato di fatto** e della capacità edificatoria dei terreni costituenti l'area di intervento, all'istanza di titolo abilitativo dovranno essere allegati appositi elaborati grafici e relazione asseverata da tecnico abilitato, che documentino:
  - l'appoderamento al 25/11/1988, gli edifici ivi esistenti ad oggi, la loro consistenza e destinazione d'uso
  - le modificazioni intercorse dal 25/11/1988 ad oggi: frazionamenti, asservimenti, compravendite di porzioni di terreno o fabbricati; nuovi interventi edilizi e relativi poteri asserviti alla data dell'intervento.La consistenza edilizia va conteggiata per singoli poderi, al 25/11/88 e alla data dell'intervento edilizio, secondo i parametri di cui alle presenti norme, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e Sa legittimamente in essere.
3. Tutti i fabbricati esistenti o di progetto concorrono allo sfruttamento della potenzialità edificatoria dei terreni che costituiscono l'area di intervento. I fabbricati aventi la destinazione di servizio agricolo (art. 89 comma 2) e serra fissa (art. 89 comma 4), nonché – solo in caso di intervento mediante P.R.A- quelli adibiti ad attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici (art. 89 comma 7), pur concorrendo con tutti gli altri fabbricati aventi altra destinazione, non concorrono tra di loro all'esaurimento della potenzialità edificatoria dell'area di intervento. L'abitazione colonica/civile non concorre mai all'esaurimento della potenzialità edificatoria dei fabbricati aventi altra destinazione.
4. Le sottozone E5 (*zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive*), E6 (*aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale*) e gli ambiti compresi entro il perimetro del Parco Territoriale del Bidente (P.T.B.) sono soggette alle limitazioni delle modalità di intervento dettate dagli articoli 79, 95 e 106 delle presenti norme, e all'applicazione della normativa del PTCP relativa alle "*zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale*".
5. Le unità edilizie classificate all'interno delle sottozone A6 e A8 ricadenti nell'appoderamento così come risultanti dallo stato di fatto, in base alla rispettiva destinazione d'uso attuale, sono computate come SC ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria della zona agricola, pur non pregiudicando la nuova costruzione di edifici colonici in zona E e per la residenza dei soggetti di cui al comma 1 dell'art. 82 delle presenti norme.
6. Negli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e nei casi di nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento), che comportano aumento di SC, va comunque assicurato il rispetto delle SC massime consentite, per gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione dalle norme delle singole sottozone.
7. Negli interventi di nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 24) la SC ammessa è pari alla somma della SC esistente e della SC derivata dall'ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 24.
8. Negli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di edifici di civile abitazione e realtivi servizi in corpo staccato che comportano aumento di SC va comunque assicurato il rispetto della SC massima consentita dall'art. 24, a prescindere dalla data di esistenza del fabbricato.

#### **Art. 87 - Modalità di intervento edilizio in zona E**

1. Fatte salve le disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela, gli interventi previsti e regolamentati dal RUE nelle zone E sono quelli di seguito elencati e descritti:

- a) Nuova costruzione di abitazioni necessarie per la conduzione del fondo e per le esigenze dei soggetti di cui ai punti a) e b) del comma 1 dell'art. 82 delle presenti norme;
  - b) Costruzione di strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali e interaziendali (depositi di attrezzi e materiali; rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento; altre costruzioni di servizio funzionali alle esigenze produttive dell'azienda);
  - c) Costruzione, modifica o ampliamento di strutture per il ricovero e addestramento animali compresi i maneggi per l'equitazione da parte di soggetti attuatori aventi titolo al permesso di costruire.
  - d) Realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, attività di difesa del suolo, tutela dell'ambiente. Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale. Tali interventi sono realizzati dagli Enti competenti secondo le specifiche disposizioni di Legge. Tali opere saranno realizzate secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali. Possono essere realizzati alloggi di custodia in relazione alle esigenze dell'attrezzatura pubblica.
  - e) Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente (se ammessi dalla classificazione degli edifici di interesse storico-testimoniale e ambientale):
    - manutenzione ordinaria;
    - manutenzione straordinaria;
    - restauro scientifico;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - ristrutturazione edilizia in situ nei termini previsti delle presenti norme;
    - demolizione di parti di edifici fatiscenti privi di valore storico-ambientale, da eseguire sulla base della documentazione tecnica che attesti le effettive condizioni statiche e igieniche, con sistemazione finale dell'area dal punto di vista funzionale e ambientale;
    - demolizione, con sistemazione finale dell'area di sedime dal punto di vista funzionale e ambientale;
    - nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento) da realizzarsi in situ nel rispetto dell'art. 88 comma 5 per le abitazioni civili e rurali e art. 89 comma 3 per i servizi agricoli e residenziali;
    - demolizione e nuova costruzione di edifici, nel rispetto dell'art. 88 comma 5 per le abitazioni civili e rurali e art. 89 comma 3 per i servizi agricoli e residenziali: la ricostruzione può avvenire in situ fino alla SC dell'edificio preesistente; in caso contrario verranno applicati i parametri urbanistico-edilizi delle presenti norme.

Nel caso di demolizione o ricostruzione di abitazione agricola e civile, compresi eventuali servizi in corpo staccato, è consentita la ricostruzione anche non in situ, purchè la localizzazione sia tale da non produrre un effetto di "frazionamento" delle aree rurali, privilegiando la conservazione di vaste porzioni di territorio in condizioni di accorpamento, e sempre che si attuino miglioramenti alla qualità ecologica ed ambientale del territorio; in particolare si dovranno sempre accorpare, quando oggettivamente possibile, i vari fabbricati presenti nell'area di intervento, demolendo quelli incongrui. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di SC, con un massimo di 2 piani abitabili fuori terra, mantenendo le destinazioni d'uso originarie e utilizzando tecniche costruttive che - nel garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa regionale 156/2008 - assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici, incrementati di almeno il 25% rispetto a quelli ivi previsti.

In particolare qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione riguardi solo i servizi abitativi o agricoli, per gli stessi dovranno essere previsti accorgimenti finalizzati a ricavare energia di tipo rinnovabile, che contribuiscano quindi, almeno in parte, al fabbisogno degli edifici presenti nell'area di intervento.

Per quanto non specificatamente normato si fa riferimento agli articoli riguardanti le costruzioni di edifici abitativi e non, del presente Titolo VI.

Nel caso di demolizione e ricostruzione le altezze massime Hmax non dovranno superare i valori indicati negli art. 88 e 89 delle presenti norme.

    - Modifica di destinazione d'uso
  - f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova costruzione in zona E3, eseguiti da soggetti aventi titolo alla richiesta di permesso di costruire, a prescindere dall'attività esercitata, purché rientranti tra quelli ammessi, in termini di usi e di modalità di intervento, dagli artt. 102, 103 e 104 delle presenti norme.
2. Per le aziende agricole esistenti alla data del 03.07.2000 e provviste di abitazione in zona E è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi, attraverso interventi sui fabbricati esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti norme.
  3. Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela, nell'ambito degli interventi di sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative di carattere privato:
    - campi da tennis;
    - piscine;
    - campi da bocce;
    - piccole attrezzature ricreative assimilabili;
 a condizione che sia realizzata una sola attrezzatura per ciascun tipo, e che la realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e di recupero dei fabbricati prospicienti.
  4. E' consentita la realizzazione di piccoli specchi d'acqua per lo svolgimento di attività legate all'azienda agricola. Per dimensioni fino a 3.000 mc. di escavazione di inerti, l'asporto di questi non è considerato attività di cava, purché venga attestato che il dimensionamento dell'invaso corrisponde al reale bisogno dell'azienda

- agricola; al di sopra di tale quota l'attività richiede una variante al P.A.E. vigente se si tratta di materiale utilizzabile, altrimenti il materiale deve essere conferito a discarica per riciclaggio/recupero.
5. Le nuove costruzioni residenziali agricole, fatto salvo il caso di cui al comma 3 dell'art. 86 devono essere realizzate di norma entro un unico fabbricato comprendente anche i locali di servizio. Tali costruzioni dovranno essere ubicate in adiacenza a complessi esistenti ed integrate secondo criteri di coerenza tipologica, correlazione funzionale, caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali.
  6. All'interno delle zone agricole, ad eccezione delle zone E3, non è ammessa la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli. I movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e permanente il profilo del terreno, sono ammessi solo se inferiori a 50 cm di spessore rispetto alla quota originaria del terreno, ovvero, in caso di eccedenza, sono ammessi solo previa valutazione favorevole della competente Unità Geologica. Sono sempre ammessi i movimenti finalizzati alla realizzazione di opere di recupero ambientale e di opere e interventi pubblici e/o di interesse pubblico.
  7. Le tavole VA di PSC-POC-RUE riportano le aree percorse dal fuoco (art. 10 della Legge 353/2000) e la data di apposizione del vincolo, al fine di agevolare l'applicazione dei vincoli relativi al divieto per tali aree:
    - di assumere diversa destinazione da quella preesistente all'incendio per 15 anni;
    - di realizzarvi edifici per 10 anni;
    - di realizzarvi attività di rimboschimento e ingegneria ambientale per 5 anni.
 Il vincolo è aggiornato annualmente d'ufficio sulla base del "*Catasto delle aree percorse dal fuoco*". Tale aggiornamento non costituisce variante agli strumenti urbanistici.

#### **Art. 88 - Interventi edilizi di nuova costruzione per la realizzazione di abitazioni**

1. Non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, salvo le quote di edilizia abitativa esistente e quelle da prevedere in base alle modalità illustrate nei commi successivi.
2. Nei fabbricati abitativi colonici possono essere previste anche unità abitative per non addetti all'agricoltura, purchè siano familiari del titolare dell'intervento e siano nel medesimo stato di famiglia al momento della presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo edilizio. Tali unità abitative rimangono sempre coloniche, anche se da accatastare quali enti urbani.
3. **Interventi abitativi** (nuove costruzioni residenziali funzionali alla produzione agricola, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dei soggetti di cui ai punti a) e b) del comma 1 dell'art. 82 delle presenti norme.  
 Gli interventi edilizi saranno autorizzati agli aventi titolo (coltivatore diretto proprietario; imprenditore agricolo professionale, proprietario concedente in quanto richiedente il permesso di costruire in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati) ed, eventualmente, per le esigenze abitative dei familiari ad integrazione dell'edificio esistente o del nuovo intervento; essi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi e urbanistici, ad eccezione di quanto previsto specificatamente nelle singole zone, che prevale sul disposto del presente comma:
 

**Ambito territoriale di pianura:**  
 Superficie minima: 50.000 mq.; tale valore si può ridurre fino ad un minimo di 25.000 mq. per le aziende costituite con appoderamento anteriore al 25/11/1988.

  - Fabbricato consentito per area di intervento: 1
  - Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
  - Altezza massima di ciascun fronte: m 8,00 misurati a valle per i terreni in declivio
  - Distanza minima dai confini di zona agricola: m 10,00; in caso di ampliamento: m 5,00.
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00; in caso di ampliamento: m 5,00.
  - Distanza minima dalle strade: nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'art. 45 delle norme di PSC.

**Ambito territoriale di collina e pedecollina:**  
 Superficie minima: 100.000 mq ; tale valore si riduce a 80.000 mq per le aziende che si sono costituite con appoderamento anteriore alla data del 28.01.2003. Si riduce a 50.000 mq per le aziende costituite con appoderamento anteriore al 08.11.1988.

  - Fabbricato consentito per area di intervento: 1
  - Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
  - Altezza massima di ciascun fronte: m 7,00 misurati a valle per i terreni in declivio
  - Distanza minima dai confini di zona agricola: m 10,00; in caso di ampliamento: m 5,00.
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00; in caso di ampliamento: m 5,00
  - Distanza minima dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 45, comma 3 delle norme di PSC.
 Il limite tra territorio di pianura e di pedecollina e collina è riportato nelle tavole VP del PSC in scala 1:5.000.
4. Nel caso di un intervento di edilizia abitativa relativo ad un'unità di intervento localizzata in parte nell'ambito territoriale di pianura, ed in parte nell'ambito di pedecollina e collina, la superficie minima di intervento richiesta deve essere calcolata come media ponderale dell'estensioni delle parti collinari e di pianura. Nel caso in cui nessuno delle due parti raggiunga la superficie minima prescritta rispettivamente in pianura e in collina, l'edificio può essere collocato indifferentemente in una delle due parti. Il calcolo di potenzialità edificatoria è effettuato come somma delle potenzialità delle parti rientranti nei due ambiti. Per quanto riguarda gli altri parametri urbanistico-edilizi vengono applicati quelli relativi all'ambito dove si localizza l'intervento edilizio.
5. **Caratteristiche costruttive:**
  - il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi in laterizio. È vietata la realizzazione di balconi in oggetto e di abbaini.
  - sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato o cromato.
 Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario.



**Art. 89 - Interventi edilizi di nuova costruzione per la realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o attività agricole (fabbricati e strutture di servizio) – interventi connessi alla produzione e trasformazione agricola**

1. Nelle zone agricole possono essere realizzati magazzini, depositi, silos, strutture permanenti e temporanee per la protezione delle colture, laboratori, uffici, spazi per lo stoccaggio e la vendita dei materiali prodotti, stalle, locali per l'assistenza ed il riposo del personale ed ogni altro impianto o manufatto necessario allo svolgimento di attività connesse all'agricoltura e alla zootecnia.
2. **Servizi Agricoli.**

Gli edifici destinati a servizi agricoli della azienda, non specificatamente normati ai commi successivi del presente articolo, devono rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi, ad eccezione di quanto previsto specificatamente nelle singole zone, che prevale sul disposto del presente comma.

  - **Superficie minima:** Nella nuova costruzione, ad eccezione degli interventi di ampliamento (ancorchè contestuali a un intervento di demolizione e ricostruzione a parità di volume), devono essere rispettate le seguenti superficie minime per l'area di intervento:
    - nel territorio di pianura: 50.000 mq ; tale valore si riduce a 25.000 mq per le aziende che si sono costituite con appoderamento anteriore alla data del 28/01/2003;
    - nel territorio pedecollinare e collinare: 100.000 mq ; tale valore si riduce a 50.000 mq per le aziende che si sono costituite con appoderamento anteriore alla data del 28/01/2003; e a 25.000 mq. per le aziende costituite con appoderamento anteriore al 08/11/1988.
  - **Altezza massima Hmax.:**
    - nel territorio di pianura: non superiore a m 7,50;
    - nel territorio pedecollinare e collinare: non superiore a m 6,00.
  - **Q:**
    - non superiore al 2% fino a 15.000 mq di S.F. ;
    - e all'1,5% per la quota superiore a 15.000 mq .
  - **numero dei piani fuori terra:** non superiore ad 1 (salvo soppalchi con apertura verso il piano sottostante non inferiore al 50% della superficie del soppalco stesso); laboratori, uffici, locali per l'assistenza ed il riposo del personale non superiore a 2.
  - **DC:**
    - non inferiore a m. 10,00;
    - in caso di ampliamento: m 5,00 .
      - **Ds:** nel rispetto di quanto previsto all'art. 45, comma 3 delle norme di PSC;
      - **IVL:** (sia rispetto alle fronti che ai confini) non inferiore a 1.
3. **Caratteristiche tipologiche e costruttive dei servizi agricoli:**

I servizi agricoli, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia riconoscibile quale fabbricato di servizio all'agricoltura. A tal fine essi devono avere forma prismatica e area di sedime rettangolare o quadrata. Eventuali finestre per l'aerazione e l'illuminazione non possono avere altezza interna tra la banchina e il pavimento inferiore a 1,70 m, ad esclusione di laboratori, uffici, locali per l'assistenza ed il riposo del personale. Il manto di copertura dovrà essere realizzato con materiali e colori consoni alla tipologia ed al contesto ambientale. È vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini. Sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato o cromato.

Tali caratteristiche costruttive sono valide anche per gli interventi su fabbricati esistenti, qualora siano già presenti le caratteristiche costruttive sopradescritte.

Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario.

Tali servizi possono essere realizzati in unità edilizie distinte da quelle residenziali, ovvero in complessi adiacenti a quelli residenziali, a condizione che non siano compresi nella proiezione planimetrica della SC destinata alla residenza, nel qual caso saranno considerati a tutti gli effetti servizi residenziali e compresi, ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria, nella SC residenziale.
4. **Serre fisse**

Le serre realizzate con copertura stabile (dotate di fondazioni e/o struttura rigida), devono rispettare i seguenti limiti e, ad eccezione di quanto previsto specificatamente nelle singole zone, che prevale sul disposto del presente comma:

  - distanze minime dai confini di proprietà: 5 m.

La richiesta del permesso di costruire è accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo dell'aveute titolo, che lo impegna al mantenimento degli usi previsti, ed esclude espressamente usi non direttamente connessi all'attività di produzione agricola (depositi, attività commerciali).

  - **Caratteristiche tipologiche e costruttive delle serre fisse:** rivestimento laterale e di copertura costituiti da materiali di tipo idoneo al passaggio della luce (vetro temperato, policarbonato trasparente, doppio film plastico, film plastico semplice). Possono essere dotate di sistema ombreggiante costituito da elementi permeabili. Nel limite massimo del 20% della SC della serra sono consentiti vani strettamente accessori quali servizi igienici, centrale di riscaldamento, ecc..
5. **Attività industriali esistenti connesse all'attività aziendale svolta dall'imprenditore agricolo: conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Esercizio e riparazione di macchine agricole**

Gli interventi disciplinati dal presente punto sono quelli riguardanti attività esistenti industriali e artigianali connesse con l'agricoltura.

Tali attività devono essere realizzate in Unità edilizie distinte da quelle residenziali.

Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum per una misura non superiore al 20% della St, anche in un corpo separato di edifici esistenti alla data del 03.07.2000 e già destinati a tali usi.

Gli interventi di ampliamento sono concessi nei seguenti limiti, indipendentemente da quanto previsto nelle singole zone, con eccezione di quanto indicato nelle zone E3:

- Altezza massima: m 7,50 nell'ambito territoriale di pianura e m 6 nell'ambito territoriale di pedecollina e collina ;
- DC non inferiore a m. 10 ;
- Ds nel rispetto di quanto previsto all'art. 45, comma 3 delle norme di PSC;
- IVL (sia rispetto alle fronti che ai confini) non inferiore a 1.

6. **Edifici aventi destinazione di allevamento** (aziendale o intensivo)

Negli edifici aventi destinazione di allevamento gli interventi ammessi sono da rapportare alle differenti tipologie dei soprassuoli agricoli (Carta forestale e dell'uso dei suoli, Tav. 3 del PTCP). In particolare, ai fini della definizione degli allevamenti non intensivi, sono da rispettare i parametri di cui all'art. 11 comma 5 delle norme del PTCP

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ampliamento anche in corpi staccati, nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento) nonché di riqualificazione con contestuale demolizione e ricostruzione o accorpamento in area aziendale dei fabbricati.

*In caso di ristrutturazione, nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento) e ampliamento:*

- L'incremento di SC non deve superare il 30% della superficie esistente alla data del 03.07.2000 ed il 40% in caso di intervento mediante P.R.A. e può essere concesso, "una tantum", fino ad un limite di UF non superiore a 0,20 mq/mq .
- Nel caso l'intervento comporti un aumento della *potenzialità massima* dell'allevamento esistente, le distanze dagli edifici residenziali non aziendali e dai centri abitati non devono essere inferiori rispettivamente a m.200 e m 500.
- La *potenzialità massima* di un allevamento è intesa come capacità di contenimento dello stesso (determinata sul volume esistente) stimata in riferimento alla specie allevata ed alla relativa tecnologia utilizzata.
- La valutazione della *potenzialità massima* dell'allevamento esistente e del suo eventuale superamento è effettuata, sulla base delle vigenti norme di settore:
  - da Amministrazione Provinciale, in caso di intervento soggetto ad Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA);
  - congiuntamente da USL – Servizio Veterinario e da ARPA, in tutti i casi restanti
- DC, DS e IVL devono rispettare i seguenti limiti:
  - AI non inferiore a mq 10.000 ;
  - UF non superiore a 0,10 mq/mq ;
  - DC non inferiore a m 20, riducibile fino a m. 10 in caso di distanza dai confini di zone A su cui insistano solo fabbricati aziendali;
  - Ds nel rispetto di quanto previsto all'art. 45, comma 3 delle norme di PSC;
- Nel caso in cui non venga aumentata la suddetta potenzialità, possono essere consentite distanze inferiori a quelle di cui sopra, ma comunque non inferiori a quelle esistenti.
- In deroga a quanto previsto ai commi precedenti, facendo comunque salvo il limite di m. 500 dai centri abitati, massimizzando il riutilizzo del sedime già occupato dalle strutture esistenti, sono consentite distanze inferiori ai m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali, qualora il proponente, mediante ricorso alle procedure di V.I.A./screening e A.I.A. (da svolgere ai sensi della LR 9/99 e della LR 21/04), dimostri, impiegando modellistica affidabile e riconosciuta (quale, ad esempio, quella indicata dalla DGR Lombardia n. 3018 del 15/02/2012), il non aggravamento delle condizioni ambientali, in particolare per l'aspetto olfattivo dello stato di progetto rispetto allo stato di fatto (si veda relazione urbanistica approvata con Deliberazione di C.C. n. 136 del 07/10/2014).

*In caso di riqualificazione aziendale con contestuale demolizione, ricostruzione e accorpamento in area aziendale:*

devono essere rispettati i seguenti limiti:

- AI non inferiore a mq 10.000 ;
- UF non superiore a 0,10 mq/mq ;
- DC non inferiore a m 20, riducibile fino a m.10 in caso di distanza dai confini di zone A su cui insistano solo fabbricati aziendali ;
- Ds nel rispetto di quanto previsto all'art. 45, comma 3 delle norme di PSC;
- potenzialità massima dell'intervento non superiore a quella preesistente.

La potenzialità massima di un allevamento è intesa come capacità di contenimento dello stesso (determinata sul volume esistente) stimata in riferimento alla specie allevata ed alla relativa tecnologia utilizzata.

La valutazione della *potenzialità massima* dell'allevamento esistente e del suo eventuale superamento è effettuata, sulla base delle vigenti norme di settore:

- da Amministrazione Provinciale, in caso di intervento soggetto ad Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA);
- congiuntamente da USL – Servizio Veterinario e da ARPA, in tutti i restanti casi.
- SC dei fabbricati ricostruiti non superiore al 65% della superficie coperta dei fabbricati da demolire, incrementabile fino al 100% in caso di intervento mediante P.R.A.

- Le distanze dagli edifici residenziali (non aziendali) e dai centri abitati, anche relativamente al territorio di altri comuni, non devono essere inferiori a quelle preesistenti relative agli edifici da demolire.
- Nel caso che gli edifici da demolire ricadano nella sottozona E2, può tener luogo della demolizione totale degli stessi il piano particolareggiato di riqualificazione ambientale con demolizione parziale di cui all'art. 127 delle NTA del POC con le stesse modalità di recupero e destinazioni d'uso ivi previste, da realizzarsi anche in fase successiva, purché tuttavia la dismissione e la demolizione parziale della quota prevista avvenga comunque in sede di attuazione del presente intervento.
- Il rilascio del titolo abilitativo relativo al presente intervento è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo inerente il mantenimento della destinazione d'uso agricola dei fabbricati oggetto di ricostruzione, che contenga inoltre adeguate garanzie circa la dismissione e demolizione dei fabbricati e l'adeguata sistemazione finale delle relative aree dal punto di vista funzionale ed ambientale.

L'utilizzo di tali norme è subordinato al rispetto della disciplina vigente in materia di benessere animale e di valutazione della compatibilità ambientale dell'intervento (VAS, VIA, e/o AIA qualora necessarie).

In ogni caso e per qualsiasi tipo di intervento ammesso, gli allevamenti devono essere dotati di contenitori per lo stoccaggio di liquami adeguati per capacità e requisiti tecnici alla normativa vigente. I contenitori a cielo aperto di nuova costruzione dovranno essere ubicati all'interno delle zone agricole e rispettare le disposizioni contenute nei seguenti provvedimenti: L.R. n. 50 del 24.4.95; Delibera G.R. n. 3003 del 1.8.95. Salvo disposizioni più restrittive, i contenitori a cielo aperto dovranno essere ubicati a distanze non inferiori a:

- m 200 dagli edifici residenziali non aziendali;
- m 20 dai confini di proprietà;
- m 300 dai confini di zona agricola.

Il lagunaggio di liquami è vietato, ai sensi dell'art. 28, comma 6, lett.b) del PTCP, nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (zona A - area di alimentazione degli acquiferi sotterranei; zona B - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche), ove sono prescritte vasche di accumulo a tenuta secondo le norme di cui alla L.R. 50/95 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori.

Sono infine compresi in questo punto gli impianti tecnologici e di disinquinamento, che potranno essere realizzati in deroga alle presenti norme.

#### 7. **Attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici**

Gli interventi disciplinati dal presente punto sono quelli tesi alla realizzazione di attività per la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici direttamente connesse ad aziende o consorzi di aziende che lavorano in prevalenza prodotti propri. A tali aziende o consorzi di aziende deve appartenere l'AI determinante la potenzialità edificatoria.

*Caratteristiche tipologiche:*

Tali attività devono essere realizzate in unità edilizie distinte da quelle residenziali.

Gli interventi per le destinazioni di cui al presente comma 7 devono rispettare i seguenti limiti, ad eccezione di quanto previsto specificatamente nelle singole zone, che prevale sul disposto del presente comma:

- DC non inferiore a m 10,00 ;
- Ds nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'art. 45 delle norme di PSC;
- IVL (sia rispetto alle fronti che ai confini) non inferiore a 1,00.

Nelle aziende agricole di rilevanti dimensioni (superficie aziendale maggiore di HA 200), è consentita la realizzazione di alloggi di custodia alle seguenti condizioni:

- 1 alloggio ogni 10.000 mq di St destinata a attività per la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici (82 comma 7);
- numero massimo alloggi per azienda agricola pari a 2;
- dimensione massima di ciascuno alloggio pari a 110 mq di St;
- collocazione dell'alloggio all'interno dell'area di pertinenza dei fabbricati produttivi aziendali principali.

#### 8. **Strutture per il ricovero, allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)**

Le strutture per il ricovero e le attività di allevamento, custodia ed addestramento di animali d'affezione compresi i maneggi e le aree sgambatura cani, devono rispettare gli indici e parametri dei servizi agricoli di cui al precedente comma 2 ad eccezione del seguente parametro:

- *Superficie minima:* Nella nuova costruzione, ad eccezione degli interventi di ampliamento, devono essere rispettate le seguenti superficie minime per l'area di intervento:
  - nel territorio di pianura: 20.000 mq;
  - nel territorio pedecollinare e collinare: 40.000 mq.

### **Art. 90 - Interventi sugli edifici abitativi agricoli e civili esistenti compresi i servizi**

1. Gli strumenti urbanistici promuovono il recupero degli edifici esistenti in zona agricola, ai fini del mantenimento e dello sviluppo delle attività economiche e più in generale della conservazione dell'assetto del paesaggio rurale.
2. Nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. n. 4/2009 smi e successive modifiche e integrazioni, il recupero degli edifici esistenti può prevedere la realizzazione di locali per attività agrituristiche.
3. Sui fabbricati ad uso originario abitativo l'intervento massimo consentito è la ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche costruttive di cui al comma 5 art. 88. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
  - ampliamenti igienico-funzionali di cui all'art. 24 delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche costruttive di cui al comma 5 art. 88 ove presenti;
  - realizzazione di locali interrati sotto la proiezione della sagoma dell'edificio sul terreno;
  - nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 24 e/o realizzazione di locali interrati sotto la proiezione della sagoma dell'edificio sul terreno);

- cambio di destinazione d'uso a civile abitazione sui fabbricati esistenti da almeno 10 anni e destinati all'uso originario di abitazione colonica;
- 4. Per gli edifici esistenti l'intervento massimo consentito è la ristrutturazione edilizia, salvo l'applicazione dell'art. 87, comma 1, lettera e). Per gli edifici rurali esistenti da almeno 5 (cinque) anni con originaria funzione diversa da quella abitativa, connessi ad edifici abitativi che hanno perso i requisiti di ruralità, è ammessa la modifica di destinazione d'uso a servizi residenziali, fermo restando il divieto di trasformare gli stessi in unità immobiliari abitative autonome, anche con successivi interventi.
- 5. Ai sensi dell'art. 86, comma 2 delle presenti norme, l'intervento di recupero edilizio di edifici esistenti alla data del 03.07.2000, precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, comporta l'impossibilità di realizzare nuovi edifici abitativi nella stessa unità poderale, anche nel caso di successivi frazionamenti.
- 6. I corpi staccati, anche residenziali, con destinazione a servizi, devono mantenere la destinazione di servizi all'attività principale.

**Art. 91 - Edifici ricadenti in fasce di rispetto stradali, ferroviarie, di elettrodotti. Edifici ricadenti in aree boscate**

1. Gli edifici ricadenti in zona E, compresi in tutto o in parte prevalente nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario, di elettrodotti ad alta ed altissima tensione (132 Kv, 380 Kv) o in aree boscate (sottozona E7) possono essere demoliti e ricostruiti al di fuori delle fasce di rispetto o dal limite della zona E7, senza incremento di SC, purché siano verificate tutte le seguenti condizioni:
  - non siano realizzati più di due piani abitabili fuori terra;
  - siano rispettate le destinazioni d'uso ammesse nella zona o quelle in essere, se in contrasto;
  - l'H max non superi i seguenti valori:
    - Ambito di pianura: 8 m
    - Ambito pedecollinare e collinare: 7 m
2. La ricostruzione dovrà avvenire utilizzando tecniche costruttive che - nel garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa regionale 156/2008 - assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici, incrementati di almeno il 25% rispetto a quelli ivi previsti. In particolare, qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione riguardi solo i servizi abitativi o agricoli, per gli stessi dovranno essere previsti accorgimenti finalizzati a ricavare energia di tipo rinnovabile, che contribuiscano quindi, almeno in parte, al fabbisogno degli edifici presenti nell'area di intervento. Per quanto non specificatamente normato si fa riferimento agli articoli riguardanti le costruzioni di edifici abitativi e non, del presente Titolo V. A garanzia della demolizione del fabbricato originario dovrà essere fornita idonea polizza fidejussoria di adeguato importo, stimato dagli uffici.

**Art. 92 - Attività produttive e terziarie esistenti in zona agricola**

1. Negli immobili sede di attività produttive e terziarie, esistenti alla data del 08/11/2016 e ricadenti in zona E sono consentiti:
  - interventi edilizi fino alla massima categoria della demolizione e ricostruzione (quest'ultima anche non contestuale all'intervento di demolizione) a parità di Sc, con sistemazione finale dell'area di pertinenza dal punto di vista funzionale e ambientale;
  - il cambio d'uso o il passaggio da un uso specifico ad un altro, come previsto dall'art 1.1.4 del RUE Parte Prima – Disposizioni Generali e Regolamentari (in quanto definibili come edifici in contrasto ai sensi del medesimo articolo) ad esclusione della residenza rurale F1
2. Al fine di mitigare gli impatti, riqualificare e regolamentare le attività produttive e terziarie esistenti in zona agricola (inserimento ambientale dell'edificio, miglioramento dell'accessibilità, ecc...) regolarmente autorizzate, sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti alla data del 28/01/2003, ricadenti nelle zone E, da attuarsi mediante intervento diretto subordinato alla stipula di una convenzione che disciplini accessibilità, l'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di miglioramento igienico – ambientale del lotto di pertinenza identificato come al comma 2 dell'art. 81 delle presenti norme.
3. Gli interventi di ampliamento sono ammessi fino al raggiungimento delle seguenti misure massime della superficie totale (St), misurate alla data del 28/01/2003:
  - Sottozona **E1** (di produzione agricola normale) = 25% ;
  - Sottozona **E4** (territorio rurale di contatto con gli spazi urbani) = 25% ;
  - Sottozona **E5** (zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive) = 30% ;
  - Sottozona **E6.2** (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico – culturale – Ambiti delle valli e dei terrazzi fluviali) = 20%, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio per il rischio idrogeologico e a condizione che l'intervento di ampliamento, qualora ricadente in zona di tutela fluviale del PTCP di cui all'art. 17, venga realizzato sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 17, comma 11, del PTCP.
  - Sottozona **E6.3** (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico – culturale – Ambiti della pianura) = 20% .

Nelle Sottozone **E6.1** (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico – culturale – Ambiti fluviali della vegetazione ripariale), Sottozona **E6.4** (Aree di tutela e valorizzazione

del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico – culturale – Ambiti della collina) e E7 (Aree boscate), non sono ammessi interventi di ampliamento.

Non si procede alla detrazione di SC già realizzata con le possibilità di ampliamento una-tantum del PRG 1988, qualora l'intervento rispetti le seguenti condizioni:

- rispondenza ai requisiti vigenti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti;
  - reperimento dei relativi parcheggi privati permeabili ed alberati;
  - adozione di correlate misure di compensazione e/o mitigazione in relazione al contesto.
4. Valgono, altresì, le seguenti limitazioni:
- La SC relativa all'ampliamento non può superare i 1.000 mq ;
  - indice di Utilizzazione fondiaria (UF) non superiore a 0,4 (calcolato sul lotto fondiario di pertinenza);
  - Q non superiore a 0,3 ;
  - IPF non inferiore al 40%;
  - altezza di gronda non superiore a m 6,00;
  - distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
  - distanza minima dalle strade: nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'art. 45 delle norme di PSC.
  - l'azienda sia collegata in maniera adeguata e funzionale con la viabilità esistente a livello superiore;
  - venga realizzato adeguato arretramento e allargamento del passo carraio;
  - le percentuali di ampliamento di cui al 3 comma vengono incrementate del 10% nel caso in cui siano demoliti i manufatti precari (tettoie, baracche, ecc..) regolarmente autorizzati;
  - gli interventi di ampliamento sono vincolati al riordino ed all'accorpamento dei manufatti precari regolarmente autorizzati;
  - gli interventi di ampliamento sono comunque subordinati alla realizzazione, lungo il perimetro del lotto, di una fascia a verde non inferiore a m 4,00 di larghezza piantumata con essenze arboree autoctone (distanza di impianto pari a m 7,00) ed arbustive lungo la recinzione (distanza di impianto pari a m 1,00);
  - In alternativa è possibile usufruire della SC di ampliamento attraverso il riuso di fabbricati esistenti in prossimità dell'edificio sede delle attività produttive e terziarie, ovvero ricadenti nell'ambito della corte edilizia in cui è ubicato il fabbricato oggetto del possibile ampliamento. In particolare il riuso sarà possibile purchè la SC dell'edificio che si intende sfruttare non sia superiore all'ampliamento, ovvero che, eventualmente, se ne possa demolire la parte in eccedenza e sempre che, nell'ambito degli interventi necessari al riuso, si inseriscano accorgimenti finalizzati a ricavare energia di tipo rinnovabile, che contribuiscano, almeno in parte, al fabbisogno degli edifici presenti nell'area di intervento, adibiti all'attività produttiva e terziaria.

#### **Art. 93 - Attività agricole dismesse**

1. Le sedi di attività agricole dismesse (allevamenti, attività di lavorazione prodotti agricoli, ecc.), nelle quali lo stato di inutilizzazione almeno triennale sia attestato da idonea documentazione provante la cessazione della attività (atto notorio, certificazioni, utenze, ecc...) possono essere riqualificate attraverso i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei seguenti limiti:
    - SC non superiore a quello esistente;
    - Altezza massima: m 7,50 nell'ambito territoriale di pianura e m 6 nell'ambito territoriale di pedicollina e collina;
    - DC non inferiore a m. 10;
    - Ds nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'art. 45 delle norme di PSC;
    - IVL (sia rispetto alle fronti che ai confini) non inferiore a 1.
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
  - E - rurale, limitatamente agli usi F2, F3, F6, F7, F8, F9

#### **Art. 94 - Attività produttive pericolose o nocive**

1. Gli impianti e le attività nocive o a rischio di incidenti rilevanti ai sensi della normativa vigente che alla data del 03.07.2000 risultano insediate in zona E, e che in base alle normative vigenti non possono essere insediate in zone per attività produttive per ragioni di sicurezza o per motivi igienico-ambientali, possono incrementare la SC esistente nella misura massima del 30% per comprovate esigenze di funzionalità dell'attività.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati mediante piano particolareggiato di iniziativa privata, da convenzionare con il Comune, con idonee garanzie finanziarie per il ripristino dell'area nel caso di cessazione dell'attività.  
L'utilizzo di tali norme è subordinato al rispetto della disciplina vigente in materia di valutazione della compatibilità ambientale dell'intervento (VAS, VIA, e/o AIA qualora necessarie).

#### **Art. 95 - Zona E6 (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di pregio ambientale e storico - culturale)**

1. Tale zona comprende le aree agricole di tutela del paesaggio agrario e delle emergenze ambientali.

2. In base alle specifiche caratteristiche del paesaggio, la zona si articola in:
  - **E 6.1** (ambiti fluviali della vegetazione ripariale);
  - **E 6.2** (ambiti delle valli e dei terrazzi fluviali);
  - **E 6.3** (ambiti della pianura);
  - **E 6.4** (ambiti della collina).
3. In tali sottozone Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - A - residenza (limitatamente al riuso abitativo degli edifici residenziali esistenti - art. 90);
  - C - produttivo, limitatamente all'uso C7 se preesistenti alla data del 28.01.2003 e fatto salvo quanto disposto nelle presenti norme in relazione al patrimonio edilizio non connesso all'agricoltura
  - F - rurale, compreso F5, limitatamente all'attività di allevamento preesistente alla data del 28.01.2003 e nel rispetto di quanto indicato all'art. 89, comma 6, delle presenti norme.
4. Delle potenzialità di intervento nelle zone E6 si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità seguenti:
  - La potenzialità edificatoria sia utilizzata con priorità al recupero dei fabbricati esistenti, la cui superficie rientra nel calcolo della capacità edificatoria dell'area di intervento;
  - La potenzialità sia utilizzata in posizione tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza massima di 20 m. da un edificio principale abitativo esistente (anche in deroga alla distanza minima di 10 m. dai confini di zona per le zone A6, A7, e A8), fatte salve le norme sul rispetto stradale e ferroviario. Tale regola generale può essere modificata:
    - a) in relazione ad una analisi dello stato di fatto che fornisca elementi tecnici dettagliati tali da dimostrare l'oggettiva impossibilità dell'applicazione della norma stessa;
    - b) in caso di intervento mediante P.R.A. fino ad una distanza massima di 60 m. da un edificio abitativo principale esistente.
  - Nel caso in cui nell'area di intervento non siano inclusi né fabbricati da recuperare né, più in generale, fabbricati esistenti, la possibilità di intervento è condizionata alla localizzazione degli edifici tale da non produrre un effetto di "frazionamento" delle aree rurali, privilegiando la conservazione di vaste porzioni di territorio in condizioni di accorpamento, e comunque con una distanza tra i fabbricati non superiore a 20 m.
5. Sono oggetto di specifiche disposizioni di tutela le aree e gli elementi oggetto del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, perimetrate e individuati nella specifica cartografia e disciplinate dalle Norme relative.

#### AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE

##### **Art. 96 - Sottozona E6.1 (ambiti fluviali della vegetazione ripariale)**

1. Nella sottozona E6.1 non è consentita alcuna potenzialità edificatoria aggiuntiva.
2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - risanamento conservativo.
3. L'area individuata con apposita simbologia (9) nella tavola P38 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della *Conferenza dei servizi* in data 14/06/2012, relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli, comprese eventuali future edificazioni dovrà essere subordinata a verifica dell'accettabilità di rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi.
4. L'area individuata con apposita simbologia (1) nella tavola P27 è subordinata alle prescrizioni di cui al Delibera C.C. n. 122 del 16/05/2013; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio valutata nella procedura di bonifica conclusasi con la richiamata delibera, sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilità del rischio da parte degli Enti preposti.

##### **Art. 97 - Sottozona E6.2 (ambiti delle valli e dei terrazzi fluviali)**

1. Nella sottozona E6.2 la potenzialità edificatoria è pari a:
  - **Servizi Agricoli** - art. 89 comma 2 e comma 3- UF pari a 25mq/ha per fabbricati di servizio all'attività agricola e per attività culturali, ricreative e formative, da intendersi in connessione all'attività agricola aziendale, ai sensi del D.L.gs. 18 maggio 2001 n. 228, oppure ai sensi di quanto specificato all'art. 53 delle norme di PSC
2. Per l'area **E6.2** perimetrata ed individuata nella tavola P27 con specifica simbologia (R) valgono le previsioni contenute nel piano urbanistico approvato con delibera consiliare n.10 del 10/02/2003.

##### **Art. 98 - Sottozona E7 (Aree boscate)**

1. Le aree boscate (a vocazione forestale, suscettibili di azioni di rimboschimento e di miglioramento floristico e strutturale dei soprassuoli presenti), vengono individuate dal RUE nella cartografia in scala 1:5.000 e confermate nella loro destinazione forestale.  
Tale individuazione ha carattere indicativo in quanto i soprassuoli forestali, che si modificano per processi di spontanea evoluzione delle coperture vegetali, restano di fatto individuati dalla legislazione nazionale e regionale, che definiscono il significato di bosco e, nel contempo, il campo di applicazione delle rispettive

prescrizioni e del Regolamento Regionale, ai cui contenuti si rimanda anche per la definizione puntuale delle azioni consentite e delle procedure amministrative previste per la loro utilizzazione.

2. All'interno delle zone boscate sono consentite le tradizionali attività silvopastorali purché rispettose dei biotopi presenti, che non devono essere alterati o soppressi.
3. In tali aree, oltre agli interventi selvicolturali, sono consentite le sole opere strettamente connesse alla gestione del bosco, quali gli interventi di manutenzione e di nuova realizzazione delle piste di servizio selvicolturale, realizzate con fondo naturale, con sezione massima di m. 2,5 e con opere di sostegno, contenimento e presidio idraulico eseguite con materiali tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale e previa approvazione di un progetto di intervento accompagnato, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, da una dichiarazione di compatibilità ambientale.

#### AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

##### Art. 99 - Sottozona E6.3 (ambiti della pianura)

1. Nella sottozona E6.3 la potenzialità edificatoria è pari a:
  - **Interventi abitativi** - art. 88 - UF pari a 25mq/ha per l'abitazione dell'imprenditore agricolo fino ad un massimo di 250 mq di SC per nuclei famigliari fino a tre componenti, aumentabile di 50 mq di SC per ogni ulteriore componente del nucleo familiare (su base di apposita attestazione all'atto della presentazione della pratica edilizia) e in nessun caso superiore a 350 mq di Sc, concentrati in un unico edificio di cui si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità di cui all'art. 106, c omma 4 delle presenti norme.
  - **Servizi Agricoli** - art. 89 comma 2 e comma 3 - **Strutture per il ricovero, allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)** - art. 89 comma 8 - UF pari a 90 mq/ha (fino a 3 ha di superficie di intervento) e 70 mq/ha (per la quota della superficie al di sopra di 3 ha) incrementabile del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.;
  - **Serre fisse** - art. 89 comma 4 - UF pari a 0,2 mq/mq incrementabile del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.;
  - **Attività industriali esistenti connesse all'attività aziendale svolta dall'imprenditore agricolo** - art. 89 comma 5 - UF per interventi di ampliamento pari a 0,25 mq/mq per un ampliamento complessivo non superiore a 1.000 mq ;
  - **Attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici** art. 89 comma 7 - pari a 0,02 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,04 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A.
2. Per gli interventi relativi alla realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o delle attività agricole è sempre richiesta la presentazione di una relazione tecnica che illustri le scelte dell'intervento in rapporto agli elementi relativo al paesaggio, alla permanenza dei segni topografici della centuriazione ed agli altri elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale del territorio interessato dagli interventi.
3. L'area individuata con apposita simbologia (9) nella tavola P38 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della *Conferenza dei servizi* in data 14/06/2012, relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli, comprese eventuali future edificazioni dovrà essere subordinata a verifica dell'accettabilità di rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi.
4. Nell'area individuata con apposita simbologia 30 nella tavola P22 e censita al catasto al foglio 158 mappale 200 si prescrive l'obbligo di preservare lo specchio d'acqua irriguo esistente come riserva idrica per eventuali esigenze di protezione civile.
5. L'area perimetrata nella tavola P39 con il simbolo 38 comprensiva del capannone esistente è priva di potenzialità edificatoria aggiuntiva; su una porzione di detto capannone è ammesso il cambio d'uso da attività agricole ad attività ricadenti nella destinazione funzionale "C6a - Attività manifatturiere artigianali", nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (*parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e nel rispetto degli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 06/10/2022 (in atti con PG 115859/2022), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 28/11/2022.  
La stipula della convenzione e il conseguente rilascio del titolo unico relativo al suddetto intervento di cambio d'uso sono subordinati alla preventiva estensione del contratto di locazione in essere tra la proprietà e l'esercente l'attività di impresa (per includervi anche la porzione oggetto di cambio d'uso); detto atto dovrà essere stipulato ad intervenuta efficacia della variante urbanistica, ovvero dopo la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione E-R del relativo avviso di avvenuta approvazione.  
Inoltre non sono ammesse varianti urbanistiche che introducano destinazioni funzionali diverse da quella assentita, ferma restando la possibilità di ripristino della destinazione funzionale agricola originaria.

##### Art. 100 - Sottozona E6.4 (ambiti della collina)

1. Nella sottozona E6.4 la potenzialità edificatoria è pari a:
  - **Interventi abitativi** - art. 88 - UF pari a 15mq/ha per l'abitazione dell'imprenditore agricolo fino ad un massimo di 250 mq di SC per nuclei famigliari fino a tre componenti, aumentabile di 50 mq di SC per ogni ulteriore componente del nucleo familiare (su base di apposita attestazione all'atto della presentazione della pratica edilizia) e in nessun caso superiore a 350 mq di Sc, concentrati in un unico edificio di cui si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità di cui all'art. 106, c omma 4 delle presenti norme.
  - **Servizi Agricoli** - art. 89 comma 2 e comma 3 - **Strutture per il ricovero, allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)** - art. 89

- comma 8 - UF pari a 60 mq/ha (fino a 3 ha di superficie di intervento) e 50 mq/ha (per la quota della superficie al di sopra di 3 ha) incrementabile del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.
- **Serre fisse** - art. 89 comma 4 - UF pari a 0,1 mq/mq incrementabile del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.;
  - **Attività industriali esistenti connesse all'attività aziendale svolta dall'imprenditore agricolo** - art. 89 comma 5 - UF per interventi di ampliamento pari a 0,25 mq/mq per un ampliamento complessivo non superiore a 1.000 mq ;
  - **Attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici** - art. 89 comma 7 - pari a 0,02 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,04 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A..
2. Per gli interventi relativi alla realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o delle attività agricole è sempre richiesta la presentazione di una relazione tecnica che illustri le scelte dell'intervento in rapporto agli elementi relativi al paesaggio, alla permanenza dei segni topografici della centuriazione ed agli altri elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale del territorio interessato dagli interventi.

## AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA

### Art. 101 - Sottozona E 1 (zone agricole normali)

1. Tale sottozona comprende:
  - zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
  - zone recuperabili all'uso agricolo;
  - zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.

Il RUE prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.
2. In tali sottozone sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - A - residenza (limitatamente al riuso abitativo degli edifici residenziali esistenti - art. 90);
  - C - produttivo, limitatamente all'uso C7 se preesistenti alla data del 28.01.2003 e fatto salvo quanto disposto nelle presenti norme in relazione al patrimonio edilizio non connesso all'agricoltura;
  - F - rurale, compreso F5, limitatamente all'attività di allevamento preesistente alla data del 28.01.2003 e nel rispetto di quanto indicato all'art. 89, comma 6, delle presenti norme.
3. E' inoltre ammessa in forma complementare all'attività agricola principale (pertanto non riconducibile agli allevamenti industriali) l'attività di allevamento di piccola dimensione:
4. Sono inoltre ammesse le attività di ricovero e addestramento animali da realizzarsi mediante permesso di costruire convenzionata e alla condizione che sia rispettata la distanza minima degli edifici di ricovero di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali e le altre distanze di cui al presente punto. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e l'indicazione del numero massimo di capi.
5. In tale zona sono consentite le seguenti categorie d'intervento:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro scientifico;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento)
  - nuova costruzione;
  - cambio della destinazione d'uso;
  - attrezzatura del territorio;
  - uso e tutela delle risorse naturali.
6. Gli interventi di cui ai punti precedenti possono essere realizzati tramite intervento diretto. Non sono consentite le categorie di intervento di ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto.
7. La potenzialità edificatoria è pari a:
  - **Interventi abitativi** - art. 88:
    - **Ambito territoriale di pianura:**  
Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 170 mq. di Sc, aumentabili per dimensioni superiori a 3 ha di 15 mq. per ha di superficie agricola utilizzata, comunque fino ad un massimo di 250 mq di SC per nuclei famigliari fino a tre componenti, aumentabile di 50 mq di SC per ogni ulteriore componente del nucleo familiare (su base di apposita attestazione all'atto della presentazione della pratica edilizia) e in nessun caso superiore a 350 mq di Sc, concentrati in un unico edificio.
    - **Ambito territoriale di collina e pedecollina:**  
Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per azienda agricola: 170 mq di Sc, aumentabili per dimensioni superiori a 5 ha di 10 mq per ha di superficie agricola utilizzata, fino ad un massimo di 500 mq di Sc, comunque concentrati in un unico edificio.
  - **Servizi Agricoli** - art. 89 comma 2 e comma 3 - **Strutture per il ricovero, allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)** - art. 89 comma 8:
    - **Ambito territoriale di pianura:**



- UF pari a 130 mq/ha fino a 3 ha e non superiore a 90 mq/ha per la quota superiore a 3 ha, incrementabili del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.
  - **Ambito territoriale di collina e pedecollina:**  
UF pari a 75 mq/ha fino a 3 ha e non superiore a 50 mq/ha per la quota superiore a 3 ha, incrementabili del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.;
  - **Serre fisse** - art. 89 comma 4 - UF pari a 0,30 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,50 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A.;
  - **Attività industriali esistenti connesse all'attività aziendale svolta dall'imprenditore agricolo** - art. 89 comma 5 - UF per interventi di ampliamento pari a 0,25 mq/mq per un ampliamento complessivo non superiore a 1.000 mq ;
  - **Attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici** - pari a 0,02 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,04 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A..
8. La categoria di intervento di demolizione è sempre consentita per i manufatti che insistono su aree destinate ad inedificabilità o non vincolati alla conservazione.

#### **art. 102 - Articolo eliminato**

#### **Art. 103 - Sottozona E3.1 (zone destinate all'attività per la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici)**

1. Nella sottozona E3.1 sono possibili i seguenti interventi: nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq
  - rapporto massimo di copertura  $Q = 0,55$ ;
  - $IPF \geq 30\%$  ;
  - distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00 ;
  - distanza minima dalle strade: m 8,00 dal confine stradale;
  - visuale libera (rispetto ai confini e alle fronti): non inferiore a 0,5.
2. In tali sottozone sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - C - produttivo, limitatamente all'uso C1 (con le modalità previste all'art. 56 per le zone D), C7 e C11;
3. L'utilizzo delle quote di ampliamento nelle zone E3 è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.
4. Sono fatti salvi i diritti derivati da atti autorizzativi precedentemente acquisiti.

#### **art. 104 - Articolo eliminato**

#### **AMBITI AGRICOLI PERIURBANI**

#### **Art. 105 - Sottozona E4 (Territorio rurale di contatto con gli spazi urbani)**

1. Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato e come tali possono essere idonee per i prossimi sviluppi di tipo insediativo. Esse rappresentano i margini verdi dell'edificato ed interagiscono con la città in termini:
  - di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
  - di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
  - di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.
2. In tali zone vengono confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, 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 arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani.  
Verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano, l'Amministrazione promuove preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture.
3. La potenzialità edificatoria è pari a:
  - **Interventi abitativi** - art. 88
    - **Ambito territoriale di pianura:**  
Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 170 mq. di Sc, aumentabili per dimensioni superiori a 3 ha di 15 mq. per ha di superficie agricola utilizzata, comunque fino ad un massimo di 250 mq di SC per nuclei famigliari fino a tre componenti, aumentabile di 50 mq di SC per ogni ulteriore componente del nucleo famigliare (su base di apposita attestazione all'atto della presentazione della pratica edilizia) e in nessun caso superiore a 350 mq di Sc, concentrati in un unico edificio.
    - **Ambito territoriale di collina e pedecollina:**  
Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per azienda agricola: 170 mq di Sc, aumentabili per dimensioni superiori a 5 ha di 10 mq per ha di superficie agricola utilizzata, fino ad un massimo di 500 mq di Sc, comunque concentrati in un unico edificio.
  - **Servizi Agricoli** - art. 89 comma 2 e comma 3 - **Strutture per il ricovero, allevamenti di animali**

- **d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)** - art. 89 comma - UF pari a 110 mq/ha fino a 3 ha e non superiore a 80 mq/ha per la quota superiore a 3 ha
- **Serre fisse** - art. 89 comma 4 - UF pari a 0,30 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,50 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A.;
- **Attività industriali esistenti connesse all'attività aziendale svolta dall'imprenditore agricolo** - art. 89 comma 5 - UF per interventi di ampliamento pari a 0,25 mq/mq per un ampliamento complessivo non superiore a 1.000 mq ;
- **Attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici** - pari a 0,02 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,04 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A..
- La potenzialità edificatoria sia utilizzata con priorità al recupero dei fabbricati esistenti anche attraverso ristrutturazione edilizia, nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento) ed ampliamento. La superficie di tali fabbricati rientra nel calcolo della capacità edificatoria dell'area di intervento.
- Nel caso in cui nell'area di intervento non siano inclusi né fabbricati da recuperare né più in generale – fabbricati esistenti, la possibilità di intervento è condizionata alla localizzazione degli edifici tale da non produrre un effetto di "frazionamento" delle aree rurali, privilegiando la conservazione di vaste porzioni di territorio in condizioni di accorpamento;
- la posizione dell'eventuale nuovo fabbricato deve essere contigua a nuclei o edifici esistenti, tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza minima non superiore a 20 m. da un edificio principale esistente ( anche in deroga alla distanza minima di 10 m. dai confini di zona per le zone A6, A7 e A8), fatte salve le norme sul rispetto stradale e ferroviario. Tale regola generale può essere modificata in relazione ad una analisi dello stato di fatto che fornisca elementi tecnici dettagliati tali da dimostrare l'oggettiva impossibilità dell'applicazione della norma stessa.
- 4. In tali sottozone sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - A - residenza (limitatamente al riuso abitativo degli edifici residenziali esistenti - art. 90);
  - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F6, F7, F8, F9
- 5. La superficie permeabile non deve essere inferiore all'80%.
- 6. L'area individuata con apposita simbologia (9) nella tavola P38 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della *Conferenza dei servizi* in data 14/06/2012, relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli, comprese eventuali future edificazioni dovrà essere subordinata a verifica dell'accettabilità di rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi.

#### **Art. 106 - Sottozona E5 (Zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive)**

1. Si tratta di parti di territorio rurale in cui le potenzialità di uso del suolo sono generalmente condizionate dalla presenza o dalla previsione di infrastrutture stradali e ferroviarie, o di insediamenti industriali che costituiscono fattori di inquinamento acustico ed atmosferico; rispetto ad essi la zona rurale assume quindi il ruolo di zona-filtro, nella quale sono da escludere attività non compatibili con la presenza di tali fattori.
  2. In tali sottozone sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
    - A - residenza (limitatamente al riuso abitativo degli edifici residenziali esistenti - art. 90);
    - C - produttivo, limitatamente all'uso C7 se preesistenti alla data del 28.01.2003 e fatto salvo quanto disposto nelle presenti norme in relazione al patrimonio edilizio non connesso all'agricoltura;
    - F - rurale, limitatamente agli usi F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8, F9
  3. Le superfici minime di intervento sono le stesse definite dall'art. 88 comma 4 per gli interventi abitativi ed all'art. 89 per la realizzazione di attrezzature.  
La dimensione massima dell'unico fabbricato abitativo realizzabile è la stessa definita al comma 4 dell'art. 88.
  4. La potenzialità edificatoria è pari a:
    - **Interventi abitativi** - art. 88 - UF pari a 25mq/ha per l'abitazione dell'imprenditore agricolo fino ad un massimo di 250 mq di SC per nuclei famigliari fino a tre componenti, aumentabile di 50 mq di SC per ogni ulteriore componente del nucleo famigliare (su base di apposita attestazione all'atto della presentazione della pratica edilizia) e in nessun caso superiore a 350 mq di Sc, concentrati in un unico edificio di cui si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità di cui all'art. 106, c omma 4 delle presenti norme.
    - **Servizi Agricoli** - art. 89 comma 2 e comma 3 - **Strutture per il ricovero, allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)** - art. 89 comma 8 - UF pari a 100 mq/ha fino a 3 ha e non superiore a 80 mq/ha per la quota superiore a 3 ha incrementabili del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.;
    - **Serre fisse** - art. 89 comma 4 - UF pari a 0,30 mq/mq incrementabili fino a massimo 0,50 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A..
    - **Attività industriali esistenti connesse all'attività aziendale svolta dall'imprenditore agricolo** - art. 89 comma 5 - UF per interventi di ampliamento pari a 0,25 mq/mq per un ampliamento complessivo non superiore a 1.000 mq ;
    - **Attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici** - pari a 0,02 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,04 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A.
- Di tali potenzialità di intervento si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità seguenti:
- la potenzialità edificatoria sia utilizzata con priorità al recupero dei fabbricati esistenti anche attraverso ristrutturazione edilizia, nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento) ed ampliamento. La superficie di tale fabbricato rientra nel calcolo della capacità edificatoria dell'area di intervento.

- Nel caso in cui nell'area di intervento non siano inclusi né fabbricati da recuperare né, più in generale, fabbricati esistenti, la possibilità di intervento è condizionata alla localizzazione degli edifici tale da non produrre un effetto di "frazionamento" delle aree rurali, privilegiando la conservazione di vaste porzioni di territorio in condizioni di accorpamento.
- La posizione dell'eventuale nuovo fabbricato deve essere contigua a nuclei o di edifici esistenti, tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza minima non superiore a 20 m da un edificio principale esistente (anche in deroga alla distanza minima di 10 m dai confini di zona per le zone A6, A7 e A8), fatte salve le norme sul rispetto stradale e ferroviario. Tale regola generale può essere modificata in relazione ad una analisi dello stato di fatto che fornisca elementi tecnici dettagliati tali da dimostrare l'oggettiva impossibilità dell'applicazione della norma stessa.
  - Che una fascia dell'area di intervento prospiciente le infrastrutture o gli insediamenti produttivi sia sistemata, per una profondità di almeno 20 m., attraverso un progetto di sistemazione da sottoporre contestualmente alla richiesta del permesso di costruire per il nuovo intervento edilizio, che consenta il distacco e la mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive.
- 5. Le zone E5 comprese nelle fasce di rispetto autostradale, adiacenti a zone D o T, possono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi privati, dotati di idonee fasce di area a verde privato in adiacenza all'autostrada.
- 6. Sull'edificio esistente nella sottozona E5, individuata in cartografia alla tavola P 29 con il simbolo (7), è consentito - previo studio di fattibilità ambientale ed oltre agli usi ammessi delle norme di zona - il mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere fino alla ristrutturazione edilizia per l'inserimento degli usi D3 e G7 , alle seguenti condizioni:
  - realizzazione di adeguato accesso carrabile su Via Masetti ubicato a non meno di 12 metri da tutte le intersezioni realizzato con masselli autobloccanti permeabili e/o elementi grigliati drenanti;
  - rispetto dei requisiti vigenti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti;
  - reperimento dei relativi parcheggi privati permeabili ed alberati;
  - adozione di correlate misure di compensazione e/o mitigazione in relazione al contesto;
  - inapplicabilità, anche per atti successivi, della facoltà di ampliamento igienico funzionale;
  - piantumazione, lungo i perimetri di contatto con la zona Ab4\* adiacente:
    - di barriera vegetale con funzione antirumore, previo progetto di sistemazione del verde, approvato dal competente *Servizio Ambiente e Opere di urbanizzazione*.
    - di una zona di ambientazione delle rete ecologica di idonea larghezza, costituita con specie autoctone arboree ed arbustive d'alto fusto, nell'area prospiciente al fiume.
  - obbligo di valutazione della sicurezza e della vulnerabilità sismica dell'edificio e, qualora necessario, conseguente adeguamento della costruzione in relazione alla nuova classe d'uso.

Nell'area pertinenziale individuata in cartografia alla tavola P 29 con il simbolo (7), è consentita la realizzazione di attrezzature sportive e culturali all'aperto, senza incremento di volumetria.
- 7. Sull'edificio esistente nella sottozona E5, individuata in cartografia alla tavola P 29 con il simbolo (10) è consentito - previo studio di fattibilità ambientale ed oltre agli usi ammessi delle norme di zona - il mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere fino alla ristrutturazione edilizia per l'inserimento dell'uso D4, alle seguenti condizioni:
  - realizzazione di adeguato accesso carrabile su Via Masetti ubicato a non meno di 12 metri da tutte le intersezioni realizzato con masselli autobloccanti permeabili e/o elementi grigliati drenanti;
  - rispetto dei requisiti vigenti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti;
  - reperimento dei relativi parcheggi privati permeabili ed alberati;
  - adozione di correlate misure di compensazione e/o mitigazione in relazione al contesto;
  - inapplicabilità, anche per atti successivi, della facoltà di ampliamento igienico funzionale.
- 8. L'area individuata con apposita simbologia 24 nella tavola P29 è interessata da atto unilaterale d'obbligo in atti PG 32882/2018.
- 9. L'area individuata con apposita simbologia 25 nella tavola P28 è interessata da atto unilaterale d'obbligo in atti PG 13732/2017

## **TITOLO VII - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

### **Art. 107 - Sistema delle dotazioni territoriali**

1. Il Sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Il Sistema delle dotazioni territoriali viene suddiviso in:
  - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
  - Attrezzature e spazi collettivi

### **INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

### **Art. 108 - Norme generali riguardanti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti esistenti (Dotazione Territoriale "I")**

1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Le presenti norme disciplinano le infrastrutture esistenti indicate nelle tavole di RUE.
2. Gli strumenti urbanistici assicurano una adeguata dotazione delle infrastrutture di cui al comma 1 per tutti gli insediamenti esistenti e per quelli di previsione.
3. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - a) impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua (**la**);
  - b) rete fognante, impianti di depurazione, rete di canalizzazione delle acque meteoriche (**lb**);
  - c) spazi e impianti per la raccolta e smaltimento rifiuti solidi (**lc**);
  - d) pubblica illuminazione, rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia (**ld**);
  - e) impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni (**le**);
  - f) strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (**lf**).
4. Le specifiche destinazioni e sottozone sono indicate nelle tavole degli strumenti urbanistici ovvero nei PUA, nel seguente modo:
  - **la1** - pozzi di approvvigionamento idrico
  - **lb1** - impianti di depurazione
  - **lb2** - altri impianti ed attrezzature
  - **lc1** - impianti di raccolta e trattamento dei rifiuti
  - **lc2** - aree adibite alla raccolta differenziata dei rifiuti
  - **ld1** - centrali elettriche
  - **lf1** - strade (esistenti, da potenziare, di progetto)
  - **lf2** - parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale
  - **lf3** - piazze e spazi pedonali
  - **lf4** - rete e percorsi ciclabili
  - **lf5** - attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici
5. Gli interventi possono essere attuati:
  - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti e Aziende istituzionalmente competenti;
  - da soggetti privati su aree in proprietà, previa stipula di apposita convenzione nei casi in cui siano previsti accordi con la pubblica amministrazione o sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione;
  - da soggetti privati su aree concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione.
6. Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 1.2.4 delle presenti norme.
7. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.
8. Laddove ritenute necessarie devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili a rendere efficiente e funzionale l'infrastruttura.
9. Gli indici UF e IF di cui ai successivi articoli sono da intendersi ed applicarsi a tutti gli effetti rispettivamente come indici UT e IT nel caso in cui gli interventi di cui al presente capitolo siano attuati mediante PUA.
10. I parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano St.

### **Art. 109 - Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua (la)**

1. Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua si dividono in:
  - *Pozzi di approvvigionamento idrico (Sottozona la1);*
  - *Impianti e attrezzature (Sottozona la2).*
2. Tali sottozone sono disciplinate dall'art. 130 delle NTA di POC.

### **Art. 110 - Rete fognante, impianti di depurazione e rete canalizzazione delle acque meteoriche (lb)**

1. La rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche si dividono in:
  - *Impianti di depurazione (Sottozona lb1);*

- *Impianti e attrezzature (Sottozona Ib2).*
2. Tali sottozone sono disciplinate dall'art. 131 delle NTA di POC.

#### **Art. 111 - Spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi (Ic)**

1. Gli Spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi si dividono in:
  - *Impianti di raccolta e trattamento dei rifiuti (Sottozona Ic1);*
  - *Aree adibite alla raccolta differenziata dei rifiuti (Sottozona Ic2).*
2. Tali impianti sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
3. Nella sottozona Ic1 sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - C - produttiva - limitatamente agli usi C4, C5, C9, C10
  - D - direzionale, limitatamente all'uso D5 – attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici e informatici, ecc., comprese attività di sperimentazione, ai fini scientifici o educativi, da svolgersi nel rispetto della legislazione di settore e delle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6
4. Nella sottozona Ic2 sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6
5. Nella Sottozona Ic1, individuata con apposita simbologia **4** valgono le destinazioni di cui ai commi precedenti, e le seguenti ulteriori limitazioni:
  - UF non superiore a 0,40 mq/mq
  - DC m 5,00;
  - Ds m. 10,00;
  - IVL non inferiore a 0,5;
  - Distanza minima tra gli edifici non aziendali: m 10,00;

#### **Art. 112 - Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas ed altre forme di energia – (Sottozona Id)**

1. Gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, gas ed altre forme di energia si dividono in:
  - *Centrali elettriche (Sottozona Id1);*
  - *Impianti ed attrezzature (Sottozona Id2)*
2. Tali sottozone sono disciplinate dall'art 133 delle NTA di POC.

#### **Art. 113 - Impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni - (Sottozona Ie)**

1. Si tratta di impianti e reti relative al sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.
2. La sottozona Ie1 è disciplinata dall'art all'art. 134 delle NTA di POC.

#### **Art. 114 - Strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (If).**

1. Le strade, gli spazi e percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento si dividono in:
  - *strade esistenti, da potenziare, di progetto (Sottozona If1)*
  - *parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona If2)*
  - *piazze e spazi pedonali (Sottozona If3)*
  - *rete e percorsi ciclabili (Sottozona If4)*
  - *attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici (Sottozona If5).*
2. Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi sono stabilite, in fase attuativa, dalle aziende ed enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.
3. Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati storici della centuriazione romana, circa la quale la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio deve esprimere specifico parere.

#### **Art. 115 - Strade esistenti (Sottozona If1a)**

1. La sottozona If1a è disciplinata dall'art 136 delle NTA di POC.

#### **Art. 116 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona If2)**

1. Tali zone sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato e sono disciplinate dall'art. 138 delle NTA di POC.

#### **Art. 117 - Piazze e spazi pedonali (Sottozona If3)**

1. Tali zone sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato e sono disciplinate dall'art. 139 delle NTA di POC.

#### **Art. 118 - Rete e percorsi ciclabili (Sottozona If4)**

1. I collegamenti destinati alla fruizione ciclabile esistenti sono individuati dalle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 del RUE con apposita simbologia, distintamente per la rete dei percorsi primari e di quelli secondari e sono disciplinati dall'art. 140 delle NTA di POC.

#### **Art. 119 - Attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici (Sottozona If5)**

1. La sottozona If5 è disciplinata dall'art 141 delle NTA di POC.

#### **Art. 120 - Norme generali riguardanti le attrezzature e spazi collettivi esistenti (Dotazione Territoriale "A")**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Le presenti norme disciplinano le attrezzature esistenti indicate nelle tavole di RUE.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
  - a) Istruzione (**Aa**)
  - b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari (**Ab**)
  - c) Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (**Ac**)
  - d) Attività culturali, associative e politiche (**Ad**)
  - e) Culto (**Ae**)
  - f) Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive (**Af**)
  - g) Altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi (**Ag**)
  - h) Parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (**Ah**)
3. Le specifiche destinazioni e sottozone sono indicate nelle tavole degli strumenti urbanistici, ovvero nei PUA, nel seguente modo:
  - **Aa1** - sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi
  - **Aa2** - scuola media superiore
  - **Aa3** - scuola media inferiore
  - **Aa4** - scuole elementari
  - **Aa5** - scuole materne
  - **Aa6** - Asili nido
  - **Ab1** - Complessi e sedi ospedaliere
  - **Ab2** - Attrezzature sanitarie (cliniche e case di cura)
  - **Ab3** - Attrezzature sanitarie di quartiere
  - **Ab4** - Attrezzature sociali ed assistenziali, strutture residenziali, assistenziali
  - **Ab5** - Cimiteri
  - **Ab6** - Aree di espansione cimiteriale
  - **Ab7** - Canile-gattile comprensoriale
  - **Ab8** - Aree di sosta per popolazioni nomadi
  - **Ac1** - Uffici della Provincia e del Comune
  - **Ac2** - Servizi provinciali e comunali di scala territoriale
  - **Ac3** - Centri civici, strutture amministrative decentrate
  - **Ac4** - Attrezzature pubbliche annonarie
  - **Ac5** - Sedi e attrezzature militari
  - **Ac6** - Sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza e ordine pubblico
  - **Ac7** - Carceri
  - **Ac8** - Sedi e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco
  - **Ad1** - Musei, pinacoteche
  - **Ad2** - Istituzioni culturali
  - **Ad3** - Teatri e strutture sedi di spettacoli
  - **Ad4** - Attrezzature ricreative, culturali e sociali di interesse urbano
  - **Ad5** - Centri ricreativi, culturali e sociali
  - **Ad6** - Sedi espositive e di servizi fieristici
  - **Ae1** - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali e ricreative
  - **Af1** - Parchi Urbani
  - **Af2** - Parchi di quartiere
  - **Af3** - Giardini di quartiere
  - **Af4** - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport
  - **Af5** - Centri Sportivi di interesse urbano
  - **Af6** - Centri sportivi di interesse urbano
  - **Ag1** - Aree attrezzate per spettacoli viaggianti
  - **Ag2** - Aree pedonali di interesse urbano
  - **Ah1** - Parcheggi pubblici e di uso pubblico funzionali ad attività d'interesse urbano
4. Gli interventi possono essere attuati:
  - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti e Aziende istituzionalmente competenti;

- da soggetti privati su aree in proprietà, previa stipula di apposita convenzione nei casi in cui siano previsti accordi con la pubblica amministrazione o sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione;
  - da soggetti privati su aree concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione.
5. Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 1.2.4 delle presenti norme.
  6. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.
  7. Laddove ritenute necessarie devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili a rendere efficiente e funzionale l'attrezzatura.
  8. Gli indici UF e IF di cui ai successivi articoli sono da intendersi ed applicarsi a tutti gli effetti rispettivamente come indici UT e IF nel caso in cui gli interventi di cui al presente capitolo siano attuati mediante PUA.
  9. I parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano SC.

#### **Art. 121 - Istruzione (Aa)**

1. Le attrezzature e gli spazi collettivi relativi all'istruzione si dividono in:
  - Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (**Sottozona Aa1**)
  - Scuole medie superiori (**Sottozona Aa2**)
  - Scuole medie inferiori (**Sottozona Aa3**)
  - scuole elementari (**Sottozona Aa4**)
  - scuole materne (**Sottozona Aa5**)
  - asili nido (**Sottozona Aa6**)
  - attività per attrezzature scolastiche private (\*)
2. Nella sottozona Aa1 [Aa5], individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (1), oltre alle destinazioni d'uso previste dagli artt. 122 e 123, sono ammesse anche le destinazioni:
  - A - residenza - limitatamente all'uso A2
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1

#### **Art. 122 - Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (Sottozona Aa1) e Scuole medie superiori (Sottozona Aa2)**

1. Le aree destinate a sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (**Sottozona Aa1**) e scuole medie superiori (**Sottozona Aa2**), individuate nelle tavole di RUE, sono disciplinate dall' art. 144 delle NTA di POC.

#### **Art. 123 - Scuole medie inferiori (Sottozona Aa3), scuole elementari (Sottozona Aa4), scuole materne (Sottozona Aa5), asili nido (Sottozona Aa6) e attività per attrezzature scolastiche private (\*)**

1. Tali attrezzature sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato e sono disciplinate dall' art. 145 delle NTA di POC.

#### **Art. 124 - Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari (Ab)**

1. Le attrezzature e gli spazi collettivi relativi all'assistenza ed ai servizi sociali e igienico sanitari si dividono in:
  - Complessi e sedi ospedaliere (**Sottozona Ab1**)
  - Attrezzature sanitarie: cliniche, casa di cura, laboratori, istituti sanitari (**Sottozona Ab2**)
  - Attrezzature sanitarie di quartiere (**Sottozona Ab3**)
  - Attrezzature sociali ed assistenziali, strutture residenziali (**Sottozona Ab4**)
  - Attrezzature sociali e assistenziali private (**Sottozona Ab4\***)
  - Cimiteri (**Sottozona Ab5**)
  - Aree di espansione cimiteriale (**Sottozona Ab6**) - POC
  - Canile – Gattile comprensoriale (**Sottozona Ab7**)
  - Aree di soste per popolazione nomadi (**Sottozona Ab8**)
2. Tali sottozone sono disciplinate dall'art 146 delle NTA di POC.
3. L'attuazione della **sottozona Ab4\*** individuata nella tavola P29 con specifica simbologia (¥) è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - dovrà essere assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 34, comma 3 delle norme di PSC;
  - il progetto di sistemazione dell'area dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione delle aree AMI ed E6.2, attraverso idonea sistemazione a verde e piantumazione di essenze arboree ed arbustive; nella zone E6.2 e AMI è possibile realizzare "percorsi vita", mentre, limitatamente alla zona AMI, è possibile realizzare modesti manufatti edilizi a fini terapeutici e sociali (maneggio con stalle per ippoterapia, stallotti per Therapy, vasche di idroterapia con relativi servizi igienici, spogliatoi e corpi tecnici e altre strutture terapeutiche riconosciute);
  - non possono essere realizzate nuove costruzioni entro la fascia di m 100 dal limite demaniale del fiume Ronco, fatta eccezione dei modesti manufatti edilizi di cui sopra.
4. La potenzialità edificatoria della sottozona Ab4\* individuata nella tavola P27 con specifica simbologia (●) è pari a mq. 5.470 di St.

#### **Art. 125 - Cimiteri esistenti (Sottozona Ab5)**

1. I cimiteri comunali e parrocchiali esistenti sono individuati nelle tavole di RUE con la sigla **Ab5** (cimiteri esistenti) e sono disciplinate dall' art. 147 delle NTA di POC.

#### **Art. 126 - Canile-gattile comprensoriale (Sottozona Ab7)**

1. La sottozona Ab7 è disciplinata dall'art 148 delle NTA di POC.

#### **Art. 127 - Aree di sosta per popolazioni nomadi (Sottozona Ab8)**

1. Tali aree, destinate alla realizzazione di spazi attrezzati per la sosta delle popolazioni nomadi secondo le prescrizioni di cui alle leggi vigenti, sono disciplinate dall'art. 149 delle NTA di POC.

#### **Art. 128 - Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (Ac)**

1. Le attrezzature e le aree relative alla Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile si dividono in:
  - Uffici della Provincia e del Comune (**Sottozona Ac1**)
  - Servizi provinciali e comunali di scala territoriale (**Sottozona Ac2**)
  - Centri civici - strutture amministrative decentrate (**Sottozona Ac3**)
  - Attrezzature pubbliche annonarie (**Sottozona Ac4**) - POC
  - Sedi e attrezzature militari (**Sottozona Ac5**)
  - Sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza (**Sottozona Ac6**)
  - Carceri (**Sottozona Ac7**) - POC
  - Sedi e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco (**Sottozona Ac8**)



#### **Art. 129 - Pubblica amministrazione - (Ac1) - (Ac2) - (Ac3)**

1. Le aree destinate a Uffici della Pubblica amministrazione (**Sottozona Ac1**), Servizi della Pubblica amministrazione di scala territoriale (**Sottozona Ac2**), centri civici - strutture amministrative decentrate (**Sottozona Ac3**), sono disciplinate dall'art. 151 delle NTA di POC.

#### **Art. 130 - Sicurezza pubblica e protezione civile (Ac5) - (Ac6) - (Ac8)**

1. Le aree destinate a sedi e attrezzature militari (**Sottozona Ac5**), sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza (**Sottozona Ac6**) e sedi e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco (**Sottozona Ac8**), sono disciplinate dall'art. 153 delle NTA di POC.

#### **Art. 131 - Attività culturali, associative e politiche (Ad)**

1. Le attrezzature e le aree relative alle attività culturali, associative e politiche si dividono in:
  - Musei – pinacoteche (**Sottozona Ad1**)
  - istituzioni culturali (**Sottozona Ad2**)
  - teatri e strutture sedi di spettacolo (**Sottozona Ad3**)
  - attrezzature ricreative – culturali e sedi sociali di interesse urbano (**Sottozona Ad4**)
  - centri ricreativi – culturali e sociali (**Sottozona Ad5**)
  - sedi espositive e di servizi fieristici (**Sottozona Ad6**)
2. Le aree destinate a musei – pinacoteche (**Sottozona Ad1**), istituzioni culturali (**Sottozona Ad2**), teatri e strutture sedi di spettacolo (**Sottozona Ad3**), attrezzature ricreative – culturali e sedi sociali di interesse urbano (**Sottozona Ad4**), centri ricreativi – culturali e sociali (**Sottozona Ad5**), sedi espositive e di servizi fieristici (**Sottozona Ad6**), sono disciplinate dall'art. 154 delle NTA di POC.
3. Nella Sottozona [Ad1] [Ad2] [Ad5] individuata con apposita simbologia  nella Tav. P27 di RUE e POC è consentito l'insediamento di attività di ristorazione.
4. La sottozona Ad5, posta su via Zangheri all'incrocio con la via Emilia ed individuata con apposita simbologia  nella tavola P29 di RUE deve rispettare parametri urbanistici e destinazioni d'uso indicati all'art. 154 delle NTA di POC. Resta fermo che una quota - parte, pari a mq 2.420 della potenzialità totale, è attuabile solo per funzioni abitative (A1 e A2) con le seguenti prescrizioni:
  - rispetto dei parametri (numero piani, altezza massima, rapporto di copertura, superficie permeabile, distanze da confini, tra edifici e dalle strade) previsti per i comparti ADU nell'Allegato Schede normative del POC;
  - realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata per una superficie non inferiore a mq. 484;
  - realizzazione di una dotazione di parcheggio privato ad uso pubblico pari a mq. 5 ogni 40 mq. di Sc da reperire per l'intera quota di 2.420 mq. di Sc prevista;
  - cessione gratuita al Comune di una quota di superficie fondiaria non inferiore a 1.000 mq., preventivamente dotata di urbanizzazione primaria e direttamente ed adeguatamente accessibile da Via Zangheri, nell'ambito della quale sarà possibile realizzare interventi di ERS (organizzati in edifici di 6/8 alloggi) per una Sc aggiuntiva compresa fra 450 e 550mq;



- realizzazione di una dotazione di parcheggio privato ad uso pubblico pari a mq. 5 ogni 40 mq. di Sc al servizio del lotto per interventi ERS, dimensionato, comunque, per una Sc pari a mq 550.

#### **Art. 132 - Culto - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali ricreative (Ae1)**

1. Tali aree sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato e sono disciplinate dall'art. 155 delle NTA di POC.
2. L'area Ae1 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia (★) è priva di capacità edificatoria.

#### **Art. 133 - Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive - parchi (Af)**

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di parchi pubblici e privati e alla sistemazione di aree scoperte di uso pubblico e non, alla creazione di attrezzature per lo svago e lo sport, di interesse urbano – territoriale e di quartiere.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi relativi agli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, per la ricreazione, per il tempo libero e le attività sportive ed per i parchi si dividono in:
  - Parchi urbani (**Sottozona Af1**)
  - Parchi di quartiere (**Sottozona Af2**)
  - Giardini di quartiere (**Sottozona Af3**)
  - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport (**Sottozona Af4**)
  - Impianti per spettacoli sportivi (**Sottozona Af5**)
  - Centri sportivi di interesse urbano (**Sottozona Af6**)
  - Aree attrezzate per manifestazioni ed attività ricreative all'aperto (**Sottozona Af7**) - POC

#### **Art. 134 - Parchi urbani (Sottozona Af1)**

1. Questa tipologia indica aree verdi all'interno, o ai margini, dei centri urbani, di dimensioni ragguardevoli, con elevato valore di qualificazione urbana ed ambientale; in genere dedicate alla fruizione ricreativa, generalmente ben dotate di attrezzature, arredi e servizi. Vegetazione dai caratteri più o meno estensivi.
2. Tali sottozone sono disciplinate dall'art 157 delle NTA di POC.

#### **Art. 135 - Parchi di quartiere (Sottozona Af2)**

1. Si tratta di aree verdi di dimensioni medio-grandi, con una discreta dotazione di attrezzature, spesso anche sportive, dall'impianto vegetale abbastanza estensivo, con alberature, macchie arbustive ed ampi spazi aperti.
2. Tali sottozone sono disciplinate dall'art 158 delle NTA di POC.
3. Per l'area Af2 denominata Parco Incontro sita in via Ribolle ed individuata nella tavola P27 con specifica simbologia ⊗, è consentita una potenzialità edificatoria una tantum pari a mq 250 per la realizzazione di una tettoia lineare avente destinazione d'uso G16 (Attività culturali, sociali, ricreative).

#### **Art. 136 - Giardini di quartiere (Sottozona Af3)**

1. In queste aree, i tipici "giardinetti", dalle dimensioni più o meno ridotte e generalmente utilizzati solo da chi abita nelle vicinanze, sono spesso presenti attrezzature per il gioco dei bambini o la sosta di anziani e famiglie. A volte occupano aree urbane più o meno residuali, altre sono il frutto di precise scelte progettuali. Fondamentali per la qualità urbana, vengono raggiunti generalmente a piedi o, al massimo in bicicletta, dovrebbero essere distribuiti in modo uniforme e con buona densità sul territorio urbano. La vegetazione presenta alberature ed aiuole arbustive od erbacee, limitate le aree a prato.
2. Tali sottozone sono disciplinate dall'art 159 delle NTA di POC.
3. La sottozona Af3 [Ab2-Ab4], individuata alla tav. P 19 di RUE, e la sottozona Af3 [Ab2], individuata alla tav. P13 di RUE - in relazione alle tipologie di sottozona Ab ammesse al loro interno - seguono parametri ed indici previsti dall'art. 124, comma 2.
4. L'area individuata con apposita simbologia 20 nella tavola P19 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 17/09/2013, relativa al controllo sul procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio esaminata dalla conferenza dei Servizi.
5. Nella sottozona Af3, individuata nella tavola P12 con specifica simbologia 29 è ammessa la realizzazione di una costruzione di superficie massima pari a mq 650 ad uso attività didattiche (serra didattica, altro), a servizio del vicino Istituto scolastico professionale a indirizzo Agrario.

#### **Art. 137 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport (Sottozona Af4)**

1. Tali sottozone sono disciplinate dall'art 160 delle NTA di POC.
2. Nella sottozona Af4, individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (2), oltre alle destinazioni d'uso previste dal comma 2 del presente articolo, sono ammessi anche gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - C - produttiva - limitatamente all'uso C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di

- dimensioni inferiori a 200 mq)
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D3, D5, D9
  - E - commerciale - limitatamente all'uso E1, E8, E9
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G5, G6, G7, G12
3. Nella sottozona Af4, individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (3), per la destinazione d'uso E8 si applicano i seguenti indici e limiti (rispetto all'Al individuata, anche in sede di progetto attuativo):
- UF non superiore a 0,03 mq/mq fino a massimo mq. 350 complessivi;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

**Art. 138 - Impianti per spettacoli sportivi (Sottozona Af5), centri sportivi di interesse urbano (Sottozona Af6) Aree attrezzate per manifestazioni ed attività ricreative (Sottozona Af7)**

1. Le aree destinate a impianti per spettacoli sportivi (**Sottozona Af5**) ed a centri sportivi di interesse urbano (**Sottozona Af6**) sono disciplinate dall'art. 161 delle NTA di POC.
  - UT non superiore a 0,20 mq/mq
2. Rientrano nella Sottozona Af6 i centri di equitazione, individuati nelle tavole di RUE con specifica simbologia (X) per quali valgono i seguenti limiti:
  - UT non superiore a 0,15 mq/mq;
  - Hf non superiore a m. 7,50 nell'ambito territoriale di pianura e m 6,00 nell'ambito territoriale di pedicollina e collina;
  - DC non inferiore a m 10,00 (in caso di ampliamento m. 5,00);
  - Ds nel rispetto di quanto previsto all'art. 45, comma 3 delle norme di PSC;
  - IVL non inferiore a 1 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

Oltre alle attività relative ai centri di equitazione, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate::

- D - direzionale - limitatamente all'uso D3
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G12, G15, G16
3. Rientrano nella Sottozona Af6 i centri di addestramento cani, individuati nelle tavole di RUE con specifica simbologia (♦) per quali valgono i seguenti limiti:
    - UT non superiore a 0,15 mq/mq;
    - Hf non superiore a m. 7,50 nell'ambito territoriale di pianura e m 6,00 nell'ambito territoriale di pedicollina e collina;
    - DC non inferiore a m 10,00 (in caso di ampliamento m. 5,00);
    - Ds nel rispetto di quanto previsto all'art. 45, comma 3 delle norme di PSC;
    - IVL non inferiore a 1 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

Oltre alle attività relative all'addestramento cani, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:

- D - direzionale - limitatamente all'uso D3
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G15, G16
4. Nella Sottozona Af6 (centri di addestramento cani), individuata nelle tavole di RUE con specifica simbologia (25), potenzialità edificatoria ed usi ammessi sono esclusivamente quelli già esistenti
  5. Nella sottozona Af6, individuata con apposita simbologia (4) nella tavola P 36, oltre alle destinazioni d'uso di cui al comma 2, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
    - A - residenza - limitatamente all'alloggio di custodia della dimensione massima di 150 mq. di SC
    - C - produttivo - limitatamente all'uso C6a (limitatamente ad attività di tipo laboratoriale di riparazione, montaggio dei beni utilizzati per l'attività sportiva principale dell'impianto di dimensioni inferiori a 200 mq, ,per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria)
    - E - commerciale - limitatamente all'uso E1 (per vendita dei beni utilizzati per l'attività sportiva principale dell'impianto, per una quota non superiore al 15% della potenzialità complessiva della zona e comunque non superiore a complessivi mq 250 di superficie di vendita),
  6. La Sottozona Af7 (Aree attrezzate per manifestazioni ed attività ricreative) rappresenta le aree che gli strumenti urbanistici destinano alla realizzazione di un parco urbano attrezzato per ospitare, oltre alle consuete attività ricreative, manifestazioni all'aperto quali attrazioni viaggianti, mostre mercato, spettacoli musicali, ecc.. Tali aree sono disciplinate dall'art. 162 delle NTA di POC.

**Art. 139 - Altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi (Ag)**

1. Tali sottozone, disciplinate dall'art 163 delle NTA di POC, si dividono in:
  - Aree attrezzate per spettacoli viaggianti (**Sottozona Ag1**)
  - Aree pedonali di interesse urbano (**Sottozona Ag2**)

**Art. 140 - Parcheggi pubblici – Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano (Ah1)**

1. Tali attrezzature (**sottozona Ah1**) sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato e sono disciplinate dall'art. 161 delle NTA di POC.

## **TITOLO VIII - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **Art. 141 - Infrastrutture per la mobilità (IM) – (PL)**

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione delle attrezzature per la mobilità. Le presenti norme disciplinano le infrastrutture esistenti indicate nelle tavole di RUE.
2. Le specifiche destinazioni e sottozone sono indicate nelle tavole degli strumenti urbanistici, ovvero nei PUA, nel seguente modo:
  - **IM1** Aeroporto
  - **IM2** Stazione ferroviaria e aree ferroviarie
  - **IM3** Autostrada: Tracciato e casello esistenti
  - **IM4** Autostazione
  - **IM5** Impianti di distribuzione e servizi all'auto (**POC**)
  - **IM6** Strade di interesse urbano ed extra urbano:
    - **IM 6a** esistenti
    - **IM 6b** di progetto (**POC**)
    - **IM 6c** da potenziare (**POC**)
    - **IM6d** Aree per la realizzazione di infrastrutture di interesse urbano ed extra urbano di progetto (**POC**)
  - **PL** trasporto ferroviario delle merci:
    - **PL1** Infrastrutture connesse al trasporto ferroviario delle merci
    - **PL2** Servizi logistici connessi all'autotrasporto dell merci (**POC**)
3. Gli interventi possono essere attuati:
  - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti e Aziende istituzionalmente competenti;
  - da soggetti privati su aree in proprietà, previa stipula di apposita convenzione nei casi in cui siano previsti accordi con la pubblica amministrazione o sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione;
  - da soggetti privati su aree concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione.
4. Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 11 delle presenti norme.
5. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.
6. Laddove ritenute necessarie devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili a rendere efficiente e funzionale l'infrastruttura.
7. Gli indici UF e IF di cui ai successivi articoli sono da intendersi ed applicarsi a tutti gli effetti rispettivamente come indici UT e IT nel caso in cui gli interventi di cui al presente capitolo siano attuati mediante PUA.
8. I parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano St.

### **Art. 142 - Aeroporto (Sottozona IM1)**

1. L'Aeroporto e le attrezzature aeroportuali sono disciplinate dall'art. 166 delle NTA di POC.
2. L'area individuata con apposita simbologia **3** nella tavola P 35 è subordinata alle prescrizioni di cui al delib. G. P. 249/2012; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilità del rischio da parte degli enti preposti.

### **Art. 143 - Stazione ferroviaria e aree ferroviarie (Sottozona IM2)**

1. Le attrezzature ferroviarie sono disciplinate dall'art. 167 delle NTA di POC.

### **Art. 144 - Autostrada: Tracciato e casello esistenti (Sottozona IM3)**

1. L'infrastruttura autostradale e le attrezzature pertinenti (casello, servizi, impianti, ecc..) sono disciplinate dall'art. 168 delle NTA di POC. sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti e sono individuate graficamente nelle tavole di RUE .
2. Le aree di rispetto autostradale sono riportate nelle tavole VA in scala 1:5.000 e nelle tavole P di POC e RUE e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

### **Art. 145 - Autostazione (Sottozona IM4)**

1. Tale tipo di attrezzatura comprende le autostazioni, i depositi di autocorriere, gli uffici, le officine ed i servizi connessi ed è disciplinate dall'art. 169 delle NTA di POC.

### **Art. 146 - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti (IM6a)**

1. Tali sottozone sono disciplinate dall'art 171 delle NTA di POC.

**Art. 147 - Trasporto delle merci (PL)**

1. Le attrezzature relative al trasporto delle merci, disciplinate dall'art 172 delle NTA di POC, si dividono in:
  - **Infrastrutture connesse al trasporto ferroviario delle merci (Sottozona PL1)**
  - **Servizi logistici connessi all'autotrasporto delle merci (Sottozona PL2) - POC**

## **TITOLO IX - PRESCRIZIONI, CRITERI ED INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI COSTRUTTIVI**

### CONDIZIONI IDROGEOLOGICHE NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

#### **Art. 148 - Condizioni di edificabilità**

- 1) La relazione geologico tecnica che definisce le condizioni tecniche di edificabilità dei singoli comparti, considera le principali voci di sostenibilità geo-ambientale dell'insediamento.
- 2) In particolare tratta i seguenti condizionamenti imposti dall'ambiente fisico:
  - a) **Condizionamenti geomeccanici:** la distribuzione delle caratteristiche meccaniche dei sedimenti nel sottosuolo può determinare differenti limitazioni, o "attenzioni", all'edificazione con normali fondazioni superficiali. In questo paragrafo vengono discussi i risultati delle conoscenze meccaniche di sottosuolo; i risultati sono inquadrati in una zonizzazione geomeccanica che consente di avere un quadro sintetico per l'intero territorio comunale urbanizzato, e confrontabile tra i diversi comparti. Il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - b) **Condizionamenti idraulici:** le conoscenze acquisite (storiche), e quelle elaborate in occasione delle ricerche specialistiche avviate per il PRG/2003, costituiscono il supporto informativo su cui è stata definita l'edificabilità dei comparti, in relazione al rischio idraulico nelle condizioni attuali. In particolare, per alcuni comparti è stata condotta una ricerca relativa all'impatto sulla rete di scolo superficiale dell'intervento di progetto, in termini di contributo aggiuntivo al deflusso prodotto dall'impermeabilizzazione della superficie.
  - c) **Condizionamenti idrogeologici:** in riferimento alle tavole di studio sull'idrogeologia della prima falda e sulla Vulnerabilità integrata, si sono dedotte le condizioni di edificabilità dei comparti, in relazione alla tutela quantitativa e qualitativa delle acque sotterranee. Il riferimento non è vincolante rispetto all'edificazione in superficie, ma è prescrittivo riguardo:
    - la possibilità di realizzare vani o strutture sotterranee;
    - le caratteristiche costruttive per gli edifici produttivi e artigianali;
    - l'indicazione delle modalità di verifica delle condizioni idrogeologiche locali.
  - d) **Condizionamenti sismici:** il riferimento legislativo assunto è rappresentato dalla L.R. n. 40/96, che all'articolo 10 richiede la compatibilità delle previsioni di piano con l'obiettivo della riduzione del rischio sismico, sulla base di analisi di pericolosità locale. Per ogni comparto di progetto, gli esiti di questa ricerca sono stati confrontati con gli "spettri elastici" proposti dall'Eurocodice 8, e forniscono il periodo di oscillazione fondamentale al suolo del sito. Questi riferimenti non sono immediatamente vincolanti rispetto all'assetto strutturale dei futuri edifici, ma sono prescrittivi riguardo alle indagini geognostiche e geofisiche da effettuare nella fase di massima della progettazione (Piano urbanistico attuativo o Progetto unitario).
  - e) **Aree produttive ed industriali dismesse, aree insediate la cui attuale destinazione d'uso viene modificata:** il riferimento legislativo regionale è dato dalla L.R. 27/94 e dalle relative direttive tecniche (D.G. n. 1183 del 24/05/1996). Per ogni area dismessa si è eseguita l'anamnesi per verificare le possibili fonti di inquinamento (anche storiche) e le loro localizzazioni; si sono considerate le conoscenze di sottosuolo ed idrogeologiche. Sulla scorta di queste informazioni per ogni area si sono fornite le prescrizioni di massima relative alla fase di studio del Piano attuativo o del Progetto unitario, da effettuare per definire le eventuali specifiche azioni di "bonifica" del suolo. Per ognuno di questi comparti sono riportate, quindi, oltre alle prescrizioni della scheda normativa, quelle relative alle ricerche ed indagini da effettuare al fine di definire le modalità dell'eventuale bonifica.

#### **Art. 149 - Prescrizioni per la realizzazione di vani interrati e di strutture di fondazione profonda (pali): individuazione di tipologie di intervento negli ambiti di trasformazione e in generale nelle zone soggette a piano attuativo**

1. Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee, e, viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, I permessi di costruire rilasciati per i progetti di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di vani e pali, devono contenere prescrizioni relative al rilievo di semplici dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto.
2. Per raccogliere questi dati si propone di installare almeno due piezometri semplici (di tipo Norton, a tubo aperto), ogni comparto, o ogni lotto. Il primo (denominato "piezometro A") spinto fin dentro la falda, utile a definire il livello statico locale; il secondo, di controllo (denominato "piezometro B"), scavato ad una profondità maggiore di almeno 40 centimetri rispetto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'edificio o dell'opera di progetto (o, nel caso si voglia valutare la "salienza" locale, fino alla quota statica rilevata con il primo piezometro). I piezometri dovranno essere protetti in superficie (tombino) per evitare l'ingresso di acqua indesiderata dalla superficie.
3. Trascorsi 10 giorni dall'installazione, l'assenza di acqua nel piezometro di controllo (piezometro B), costituisce prova della non interferenza dell'opera con la falda, oppure del confinamento locale dell'acquifero più superficiale (falda saliente). In questo caso qualunque struttura abbia una profondità di incastro contenuta nell'intervallo indagato dal/i piezometro/i di controllo (piezometri B) può essere considerata ininfluente rispetto all'acquifero ed alla falda, e quindi non sussiste controindicazione all'edificazione dal punto di vista idrogeologico. Lo schema 1 allegato in appendice costituisce un esempio di impiego dei piezometri "A" e "B".
4. Il numero di piezometri di controllo (piezometri B) dovrà essere proporzionato all'estensione dell'area di progetto ed al numero e geometria dei manufatti, indipendentemente dalla loro disposizione spaziale. La

verifica del livello statico (numero di piezometri A) dipende dalla disposizione dell'area rispetto alle idroisoipse (vedi la "Carta Idrogeologica della Prima Falda" allegata allo Studio di settore riguardante "Vulnerabilità e rischio idrogeologico") e dalla sua ampiezza. Sarà necessario disporre almeno due "piezometri A" quando i comparti, in base alla "Carta Idrogeologica":

- hanno gradiente idraulico superiore a 0,5%, ed estensione superiore a 4 ettari;
- hanno estensione superiore ai 10 ettari e disposizione dell'asse di maggior allungamento trasversale alle idroisoipse;
- in tutti i casi in cui l'incaricato della relazione geologico - tecnica lo ritenga indispensabile per definire la geometria e lo stato locale della falda di superficie.

5. Il numero e la posizione dei piezometri "A" e "B" utilizzati nell'indagine dovranno essere localizzati in una planimetria che figurerà in un apposito paragrafo idrogeologico della relazione geologico - tecnica che, di norma (D.M. 11/03/1988), deve accompagnare anche la fase di massima della progettazione (Piano Particolareggiato).

Nel medesimo paragrafo dovranno essere riportati e discussi gli esiti della ricerca locale, indicando la ricorrenza di una o più delle seguenti tre tipologie di "casi", per l'intero comparto oggetto del Piano Particolareggiato:

□ **Caso I:** l'area è caratterizzata da falda saliente (cioè è presente un livello impermeabile al tetto dell'acquifero più superficiale che determina una differenza di quota tra il livello statico e la quota di soggiacenza della falda più superficiale), e l'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate a quote più alte rispetto a quella di reale soggiacenza (verificata secondo le modalità indicate sopra). In questo caso, quindi, permane dopo l'intervento un intervallo impermeabile al tetto dell'acquifero, che lo protegge da possibili fluidi inquinanti provenienti dall'alto.

In questo caso non si hanno prescrizioni e controindicazioni idrogeologiche.

□ **Caso II:** l'area di progetto ha falda libera di risalire (coincidenza tra soggiacenza reale e livello statico) e l'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate a quote più alte rispetto a quella di reale soggiacenza minima stagionale. Occorre una verifica puntuale del livello di massima risalita stagionale della falda, in assenza può essere assunto, come riferimento, il dato desumibile dalla Carta Idrogeologica della falda superficiale, interpolando geometricamente la quota tra le idroisoipse riportate. Livelli statici minori rispetto a quelli desumibili dalla citata carta dovranno essere documentati con serie di rilievi eseguiti su pozzi certamente freatici, esistenti nei dintorni, dopo almeno tre giorni di assenza di pompaggio, e nel periodo dell'anno solitamente di maggior risalita della falda (marzo - giugno). L'edificio di progetto, nel caso la quota di incastro delle strutture di fondazione sia più alta rispetto la quota del tetto della falda, anche nel periodo della sua massima risalita, non determina impatto sull'acquifero saturo, ma determina una diminuzione della protezione naturale dall'inquinamento, ed una diminuzione della potenziale infiltrazione dalla superficie.

In questo caso le prescrizioni relative alla tutela idrogeologica variano secondo la zonizzazione di Vulnerabilità idrogeologica.

□ **Caso III:** l'edificio di progetto ha vani interrati o profondità di incastro delle strutture di fondazione entro la falda sia essa freatica oppure saliente.

Nella situazione di diretta interferenza con l'acquifero occupato dalla falda le prescrizioni di tutela idrogeologica variano con la zonizzazione di Vulnerabilità idrogeologica.

## **Art. 150 - Prescrizioni per la realizzazione di vani interrati e di strutture di fondazione profonda: tutela idrogeologica**

### **Definizioni**

1. La carta della Vulnerabilità Intrinseca (denominata Vi) classifica il territorio comunale in ambiti differenziati secondo la maggiore o minore capacità di difesa dall'inquinamento proveniente dalla superficie pedologica (extraurbano), o dal piano di "incastro della rete fognante (urbano). La carta della Vulnerabilità Integrata (denominata Vg) aggiunge alla classificazione precedente, anche una considerazione sull'importanza relativa dell'acquifero (o dell'insieme di acquiferi) che verrebbe vulnerato, in caso di inquinamento. Nei commi seguenti si farà costantemente riferimento alla classificazione in 3 classi delle Vg: **vulnerabilità alta, vulnerabilità elevata, vulnerabilità estremamente elevata** (individuate nelle tavole VN di PSC).
2. **Vulnerabilità estremamente elevata, elevata:** per nuovi insediamenti di edifici residenziali e produttivi ricadenti nel sopracitato **caso III** ed edifici produttivi ricadenti nel sopracitato **caso II** è vietata la realizzazione di cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti<sup>3</sup>, ad esclusione dei distributori di carburanti; in sede di prescrizioni l'esecuzione di vani interrati sarà consentita fino a profondità di incastro di 3,5 metri dal p.c., adottando le attenuazioni di cui ai successivi artt. 151, 152 e 153. L'esecuzione di fondazioni profonde (pali) è sconsigliata, in particolare le palificate con densità tale di elementi da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee sarà vietata in sede di prescrizioni.. Insediamenti residenziali, dotati di vani interrati o fondazioni su pali, ricadenti nel sopracitato **caso II**, possono essere realizzati senza altre prescrizioni se l'intervallo insaturo residuo tra la profondità di incastro della

<sup>1</sup> Per le sostanze idroinquinanti si fa riferimento a quelle, riferite all'acqua, dell'elenco, allegato III alla Dir. 96/61/CE del 24 settembre 1996 riferita alle emissioni.

<sup>2</sup> Per le modalità di calcolo del TOT (Time Of Travel) si potranno utilizzare metodi di semplice calcolo a condizioni imposte

fondazione e la quota di soggiacenza presenta un T.O.T.<sup>4</sup> di almeno 2 anni. Negli altri casi possono essere realizzati con le attenuazioni di cui al successivo art. 152 per le residenze ed art. 153 per gli insediamenti produttivi. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, sono da privilegiare in sede di prescrizioni gli impianti "fuori terra", ispezionabili. Per gli insediamenti ricadenti nel sopracitato **caso I** non sussistono prescrizioni di tutela idrogeologica.

3. **Vulnerabilità alta:** gli insediamenti produttivi e residenziali che prevedono la realizzazione di vani interrati, oppure di fondazioni profonde (pali), ricadenti nel sopracitato **caso III**, è opportuno che siano di modesta entità e limitati a destinazioni d'uso residenziali, o di servizio all'agricoltura. In tutti i casi, sarà prescritta in sede di rilascio del permesso di costruire la redazione di una dettagliata relazione idrogeologica che quantifichi il danno prodotto all'acquifero e l'entità delle variazioni locali indotte alla falda; inoltre saranno prescritte le precauzioni costruttive di cui al successivo art. 152 per le residenze ed al successivo art. 153 per le attività produttive. Resta esclusa la possibilità di realizzare cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti per qualunque attività, ad esclusione dei distributori di carburanti, ricada nel sopracitato **caso III**. Insediamenti dotati di vani interrati e/o di fondazioni su pali ricadenti nel sopracitato **caso II** dovranno essere valutati in base al TOT come per il comma 2 di questo articolo. Nei casi in cui il calcolo del TOT risulti minore, possono essere realizzati vani interrati con le attenuazioni di cui all'art. 152 per le residenze ed art. 153 per gli insediamenti produttivi. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, è opportuno privilegiare gli impianti "fuori terra", ispezionabili. Gli stessi insediamenti ricadenti nel sopracitato **caso I** non determinano danno all'acquifero o alla falda, sono pertanto privi di prescrizioni di tutela idrogeologica.
4. **Pozzi idropotabili:** qualunque insediamento residenziale o produttivo ricada nel raggio di 400 metri attorno a pozzi idropotabili in uso o comunque potenzialmente utilizzabili ad uso pubblico e/o privato, non potrà essere dotato di cisterne, depositi interrati, o vani interrati per lo stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti. Le fondazioni su pali potranno essere realizzate secondo le prescrizioni dei soprastanti commi 2 e 3, a condizione che venga prodotta un'apposita relazione idrogeologica e geotecnica che dimostri l'assoluta assenza di interferenze negative.  
(per i pozzi vedi anche art. 38 di PSC)
5. **Opere pubbliche sotterranee impegnative:** i progetti relativi ad interventi impegnativi (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, etc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a 200 metri, e con direzione parallela o subparallela alle idroisoipse di cui alla Carta Idrogeologica contenuta nello Studio Idrogeologico a supporto del PRG/2003, dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera d'ingegneria sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione.

## TUTELA DELLA QUALITÀ DELLE ACQUE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI PER LE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI E PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### Art. 151 - Prescrizioni per la funzione residenziale sparsa

1. Nel caso di interventi che comportino l'utilizzazione di un edificio rurale, o di parte di esso, la nuova costruzione, lontano da centri abitati dotati di rete fognante, per lo smaltimento delle acque nere non è ammessa la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta in tutte le aree individuate a vulnerabilità estremamente elevata, elevata ed alta nelle tavole VN di PSC. In questi casi, previo accordo con la competente AUSL o ARPA, potranno essere ammessi scarichi in superficie dopo filtraggio attraverso sabbia e carboni attivi (questi ultimi da sostituire almeno tre volte l'anno ogni 4 mesi), oppure attraverso altri accorgimenti depurativi da stabilirsi con la competente ARPA nei vari casi, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento.

### Art. 152 - Prescrizioni per la funzione residenziale urbana

1. Nelle zone da urbanizzare ricadenti nelle aree a vulnerabilità elevata ed estremamente elevata individuate nelle tavole VN di PSC, la rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa. Modalità costruttive che prevedano la realizzazione di un'apposita struttura di alloggiamento del collettore (controtubazione) è da preferirsi.
2. Le aree di parcheggio autoveicoli con forte ricambio (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o significativi punti vendita) è opportuno siano impermeabilizzate, e con raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere, o per la loro depurazione in sito (desoleazione, ecc.) e smaltimento nella rete bianca.

### Art. 153 - Prescrizioni per le nuove attività produttive

1. Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento produttivo, per le aree e le situazioni richiamate dagli articoli precedenti si prescrive:
  - a) Di realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi

all'interno. La raccolta dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie, ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.

- b) Di realizzare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, almeno per i primi 20 metri, con alloggiamento a fondo impermeabilizzato, finalizzato ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda, sia drenaggi operati dalla fognatura sulla falda, fino al collettore comunale. Le pendenze di esercizio, se possibile, non saranno inferiori allo 0,5%, al fine di garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente a distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (quella vicina alle strutture di fondazione, anche se superficiali).
- c) Di impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno siano impermeabilizzati (asfalto) e che i pozzetti di raccolta convogliano in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersione dei fluidi.
- d) In caso di realizzazione di vani interrati sarà indispensabile siano predisposti opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tutti questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.
- e) In tutti i casi in cui, nel ciclo produttivo o lavorativo, sia previsto l'uso o lo stoccaggio, anche temporaneo, di sostanze idroinquinanti<sup>3</sup> in fase liquida o solida solubile è opportuno che i serbatoi o i depositi siano realizzati "fuori terra", in opportune strutture facilmente ispezionabili. In ogni caso l'ammissibilità di eventuali nuovi depositi sotterranei di sostanze idroinquinanti dovrà essere sottoposta a verifica con uno specifico studio idrogeologico che indichi le difese artificiali da porre in atto a protezione dell'acquifero.
- f) Per le attività produttive idroesigenti si dovrà verificare la possibilità di attuare per gradi il riciclo delle acque necessarie per il ciclo produttivo. In tutti i casi la possibilità di realizzare pozzi per il prelievo di acque sotterranee sarà condizionata alla realizzazione di impianti di riciclo che attuino il massimo di risparmio idrico possibile.

#### **Art. 154 - Prescrizioni per le attività esistenti**

##### ***Priorità delle azioni di tutela da parte del Comune***

1. Considerata l'importanza della tutela delle acque sotterranee e superficiali, il Comune assume come prioritari gli interventi di manutenzione e di miglioramento della officiosità delle reti di fognatura sia comunali che private (consorzi).

##### ***Attività produttive***

2. Le attività esistenti che impieghino nel ciclo di lavorazione o producano sostanze liquide o solide idroinquinanti, devono essere dotate di aree di scarico e carico di dette sostanze, impermeabilizzate e dotate di pozzetti di raccolta dei liquidi eventualmente sversati accidentalmente, con saracinesca. Le stesse attività dovranno avere scarichi nella rete fognante con collettamento dotato di pendenza tale da garantire un rapido e sicuro allontanamento delle acque nere e bianche dal perimetro esterno dell'edificio.

##### ***Attività zootecniche***

3. Tra gli edifici con destinazione zootecnica non sono ammessi gli allevamenti suinicoli con pulizia idrica degli stalletti e/o stoccaggio liquami, e gli allevamenti di bovini su grigliato. Gli allevamenti suinicoli possono essere ammessi solo se con pulitura a secco degli stalletti e se viene comunque prevista la raccolta delle eventuali acque di lavaggio con apposite canalette ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature a diretto contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.

#### **da art. 155 a art. 166 - Articoli eliminati**

#### **Art. 167 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza**

1. Nel caso di opere urgenti, potranno essere eseguite senza il titolo abilitativo richiesto le sole opere di puntellamento di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta del titolo abilitativo.

#### **Art. 168 - Progettisti**

1. La redazione dei progetti richiesti dal presente Regolamento, deve essere effettuata da tecnici abilitati, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze. Ad essi compete la progettazione, la direzione dei lavori e la compilazione dei moduli e allegati tecnici alla richiesta di permesso di costruire, alle denunce di inizio attività e alla segnalazione certificata di inizio attività, nonché l'asseverazione di conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed edilizi.  
Il progettista è responsabile, unitamente al concessionario ed al costruttore, ciascuno per le proprie competenze nei termini di legge.



**Art. 169 - Definizione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale.
2. La CQAP esprime pareri obbligatori e non vincolanti nei casi previsti dal presente Regolamento.
3. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della CQAP, le determinazioni conclusive del Dirigente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. 25.11.2002, n. 31.

**Art. 170 - Compiti della commissione**

1. La CQAP esprime pareri in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi pubblici e privati ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
2. La CQAP non ha competenza sull'interpretazione di norme e regolamenti.
3. La CQAP esprime il proprio parere:
  - a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
  - b) sugli interventi edilizi, ad esclusione del mutamento di destinazione d'uso senza opere, sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati ai sensi dell'art. A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, che corrispondono alle seguenti sottozone storiche di RUE:
    - A1.1; A1.2; A1.3
    - A3.1; A3.2
    - A4.1
    - A5 (escluso A5.6)
    - A6 – edifici conservati integralmente
    - A7 - edifici conservati integralmente
    - A8 - edifici conservati integralmente
  - c) sui PUA e relative varianti sostanziali.
4. Sono esclusi dal parere gli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

**Art. 171 - Composizione e nomina della commissione**

1. La CQAP è composta da cinque membri, esterni all'amministrazione, che abbiano maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati in materie di pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio, progettazione edilizia ed urbanistica, tutela dei beni architettonici e culturali, scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali.  
Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.  
Le candidature vengono raccolte a seguito di espletamento di una procedura ad evidenza pubblica ovvero dalla richiesta di designazione di terne di candidati agli ordini e collegi professionali, agli organismi scientifici e alle università.
2. La CQAP è nominata con deliberazione della Giunta comunale, che provvede altresì alla nomina di cinque membri supplenti.
3. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Enti, Organi o Istituti ai quali, in base a leggi o regolamenti, è demandato un parere specifico ed autonomo sulle materie attribuite alla competenza della Commissione.
4. Il Presidente viene eletto dalla Commissione stessa tra i suoi componenti.
5. Il Segretario della CQAP, senza diritto di voto, è il Dirigente competente, o un suo delegato.
6. I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della CQAP sul progetto in esame, egli deve astenersi, assentandosi per tutta la durata della discussione e nella fase della votazione. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
7. I componenti della CQAP durano in carica tre anni e non possono essere riconfermati consecutivamente.
8. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificato motivo, decadono dalla carica. Spetta alla Giunta comunale dichiarare la decadenza e provvedere alla sostituzione dei membri decaduti o cessati per qualunque causa. I componenti nominati in sostituzione di quelli decaduti o cessati, restano in carico per il periodo residuo.

**Art. 172 - Funzionamento della commissione**

1. La CQAP, all'atto dell'insediamento, può redigere un documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

2. La CQAP si riunisce, in seduta ordinaria, almeno una volta al mese e, in seduta straordinaria, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno. La convocazione deve essere comunicata per iscritto ovvero per telefax o posta elettronica dal Presidente e deve pervenire ai commissari almeno due giorni prima della seduta.
3. Le riunioni della CQAP sono valide se interviene la maggioranza dei componenti, tra i quali il Presidente.
4. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta di parere. Il responsabile del procedimento può prescindere dallo stesso ai sensi dell'art.13 c.4 della L.R. n.31/2002.
5. La CQAP, qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, può:
  - a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative;
  - b) convocare il progettista nel corso della riunione della CQAP;
  - c) effettuare sopralluoghi;
  - d) proporre al Dirigente competente di avvalersi della collaborazione di altri esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al suo esame.
6. Il parere della CQAP è espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti. Trascorsi 20 giorni dalla richiesta di chiarimenti agli interessati (titolare della domanda e progettista) senza che questi vi abbiano ottemperato, la CQAP provvederà comunque a formulare il proprio parere.
7. La CQAP esprime i seguenti pareri:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con prescrizioni;
  - c) parere contrario, motivato.
8. La CQAP, quando è chiamata ad esprimere pareri su interventi relativi a immobili soggetti a tutela paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs. n. 42/2004, deve in ogni caso motivarli in merito al corretto inserimento nel contesto ambientale.
9. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei votanti presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta.
10. Il progettista può motivatamente chiedere di essere sentito dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza, per un'audizione da tenersi nella seduta successiva. Le pratiche di interesse comunale possono essere illustrate alla Commissione dal Dirigente interessato o da un suo delegato. Il Presidente può convocare alle sedute il responsabile del procedimento o il Dirigente competente.
11. Le riunioni della CQAP non sono pubbliche.
12. Delle riunioni della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e dal Segretario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.
13. I verbali delle riunioni devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti. Il parere espresso dalla CQAP deve essere trascritto, a cura ed a firma del Segretario, sulle relative pratiche. I verbali delle riunioni sono raccolti in apposito registro, a cura del Segretario della CQAP.

#### **Art. 173 - Rapporto consuntivo**

1. Al termine del proprio mandato la CQAP redige un rapporto consuntivo sulla propria attività.
2. Il rapporto consuntivo consentirà alla CQAP di formulare suggerimenti di miglioramento in rapporto alle difficoltà riscontrate. La CQAP può formulare suggerimenti e/o proposte tesi al superamento dei problemi (che dovranno essere chiaramente esplicitati) emersi nel corso della sua attività. Il rapporto è inviato al Sindaco, alla Giunta comunale ed ai dirigenti interessati.

#### **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 174 - Aventi titolo alla richiesta del permesso di costruire o denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività**

1. Hanno titolo a presentare la richiesta del permesso di costruire, la denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività i seguenti soggetti:
  - a) proprietario (il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
  - b) superficiario al di sopra del suolo (art. 952 C.C.)(il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
  - c) superficiario al di sotto del suolo (art. 955 C.C.)(il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
  - d) enfiteuta - solo nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi rimanendo pertanto al proprietario il diritto di chiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi (il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
  - e) usufruttuario e titolari di diritto d'uso e di abitazione - solo per la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo (il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
  - f) titolari di diritto reale di servitù prediale coattive o volontarie come elettrodotti, funicolari, scarichi, acquedotti, ecc. solo per lavori di manutenzione straordinaria o di trasformazione inerenti il loro titolo (il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);

- g) locatario - solo per la manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del C.C.; (Contratto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso)
  - h) affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n. 11) e concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n. 279) solo per miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione;
  - i) titolari in base a negozio giuridico di diritto privato cioè delega; procura o mandato di parte del proprietario connessi o non ad un appalto di costruzione; (Il titolo dovrà essere comprovato dalla copia autentica del documento di delega, procura o mandato);
  - j) titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi quali, ad esempio, il beneficiario dell'occupazione d'urgenza; l'avente causa da tale beneficiario, l'assegnatario di terre incolte, il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, il concessionario di miniere e di beni demaniali, colui che essendo interessato ad agire per danno temuto sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice, colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del C.P.C.; (Il titolo dovrà essere comprovato dalla copia del provvedimento amministrativo o giudiziale);
  - k) titolo derivante da speciali situazioni previste dalla legge quali, ad esempio, tutore (per ogni tipo di concessione) e curatore (solo per straordinaria manutenzione e per restauro conservativo);
  - l) Enti Pubblici - a norma del 2° comma dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, sia lo Stato sia, per analogia, tutti gli Enti Pubblici (I.A.C.P., Comuni, Province) per qualsiasi tipo di intervento su terreno di loro proprietà o per i quali sia in corso l'espropriazione, concessionari di opere pubbliche;
  - m) Aziende erogatrici di pubblici servizi (ad esempio: E.N.E.L., TELECOM, ecc.).
2. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda di permesso di costruire deve essere avanzata dal legale rappresentante.
  3. I soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge.
  4. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la domanda deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.
  5. Altri soggetti non indicati al comma 1, che abbiano titolo per legge, devono comprovare all'atto della domanda il titolo legittimante.

**da art. 175 a art. 188 - Articoli eliminati**

**Art. 189 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

1. Nel caso sia necessaria l'occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

**art. 190 - Articolo eliminato**

**NORME PARTICOLARI PER CANTIERI E GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

**Art. 191 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 40x60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:
  - a) nome e cognome del proprietario committente;
  - b) nome e cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in calcestruzzo armato;
  - c) nome dell'impresa assuntrice dei lavori;
  - d) estremi del Permesso di costruire con la data del rilascio.
2. Per i cantieri installati a seguito di Denunce di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività la tabella, oltre ai dati di cui al comma 1, lettera a) ed eventualmente lettere, b) e c), se ricorre il caso, la tabella di cui al comma 1 deve contenere gli estremi del protocollo di presentazione della denuncia al Comune e la data dell'inizio lavori riportata in calce nel modulo della Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
3. Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla sicurezza del lavoro. In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica e dei combustibili, sull'uso dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.
4. I cantieri devono essere recintati, almeno nelle parti prospicienti strade o luoghi di pubblico transito, e mantenuti, per tutta la durata dei lavori, liberi da materiali inutili e dannosi.
5. Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, facilmente visibili a media distanza. Il cantiere deve essere dotato di porte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

**Art. 192 - Scarico di materiali - demolizioni - pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

1. E' fatto divieto di gettare dai ponteggi di servizio, dall'interno o dai tetti dell'edificio in cui è installato il cantiere materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere adottando opportuni accorgimenti.

3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta la estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
4. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione comunale.
5. Il titolare, il responsabile del cantiere e l'impresa esecutrice, sotto la loro esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

#### PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE - PRESCRIZIONI VARIE

##### **Art. 193 - Elementi aggettanti**

1. Nessun oggetto maggiore di 20 cm. può essere ammesso al disotto della quota di m. 4,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio veicolare. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti temporanei di tipo mobile o provvisorio quali, ad esempio, porte, gelosie, persiane ed infissi in genere.
2. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi rialzati tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 2,30.
3. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.
4. Balconi in oggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensive degli eventuali marciapiedi) inferiori ai m. 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.
5. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.
6. I balconi totalmente o parzialmente chiusi sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12,00 o nelle costruzioni arretrate dal confine stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste nel precedente comma.

##### **Art. 194 - Intercapedini**

1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
2. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota dell'automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

##### **da art. 195 a art. 196 - Articolo eliminato**

##### **Art. 197 - Spazi scoperti**

1. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dagli strumenti urbanistici e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
2. Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

##### **art. 198 - Articolo eliminato**

##### **Art. 199 - Marciapiedi e porticati**

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio e i porticati, qualora siano pubblici, devono essere lastricati con materiale antisdrucchiabile da concordarsi con gli uffici comunali competenti.
2. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettano su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,50.
3. Nell'esecuzione di tali opere, devono essere tenute presenti anche le necessità delle persone che, per qualsiasi motivo, hanno ridotte o impedito capacità motorie, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità alle strisce pedonali.

##### **Art. 200 - Accessibilità degli edifici pubblici e degli spazi pubblici**

1. In tutti i nuovi edifici provvisti di ascensore, che serva più di un alloggio, questo deve avere le seguenti caratteristiche:
  - a) avere una cabina di dimensioni minime di m. 1,30 di lunghezza e m. 1,00 di larghezza;
  - b) avere la porta della cabina di luce libera minima pari a m. 0,80, centrata sul lato più corto;
  - c) avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina di almeno m. 1,50;
  - d) avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata o, in assenza di tale caratteristica, essere sottoposto, oltre alla manutenzione d'uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
  - e) avere porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatico.

2. Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse, nel caso di ostruzione del vano porta.
3. Le porte dell'ascensore devono rimanere aperte per almeno otto secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a quattro secondi.
4. Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse.
5. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento, compresi il campanello di allarme e l'interruttore di emergenza.
6. I comandi posti all'interno della cabina devono avere una distanza superiore a m. 0,35 dagli angoli tra le pareti.
7. A partire da un piano di fermata dell'ascensore, deve essere possibile raggiungere gli spazi pubblici attigui all'edificio a mezzo di percorsi pedonali ed accessi progettati in conformità agli artt. 3 e 7 del D.P.R. 27/4/1978, n. 384.
8. Il vano scala deve essere separato dal vano ascensore mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di imboccare involontariamente, uscendo dal vano ascensore, la rampa di discesa al piano inferiore.
9. Nei vani scala comuni a più abitazioni, gli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione, posti ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento, devono essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti o luminosi) ed azionabili mediante leggera pressione.
10. Eventuali apparecchi elettrici di segnalazione devono essere in posizione tale da consentire la immediata percezione visiva ed acustica.
11. Le porte di ingresso ai nuovi alloggi devono avere luce libera netta di almeno m. 0,85, inoltre gli apparecchi di comando e di sicurezza dell'impianto elettrico devono poter essere utilizzati da una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento.
12. Le scale, sia interne che esterne, dovranno essere caratterizzate da un rapporto tra alzata e pedata tale che la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata ( $2^\circ + p$ ) sia compresa tra 62 e 64 cm. La pedata minima per le scale comuni dovrà essere di cm. 30, mentre per le scale che non costituiscono parte comune dovrà essere di cm. 25.
13. Nelle nuove opere di urbanizzazione, nonché, ove possibile, negli interventi su quelle esistenti, devono essere tenute presenti anche le necessità delle persone che, per qualsiasi motivo, hanno ridotte o impedito capacità motorie, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità agli edifici, le fermate dei mezzi pubblici ed i principali percorsi pedonali, nonché la loro interazione con le strutture del traffico veicolare.

**art. 201 Articolo eliminato**

**Art. 202 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano rovina**

1. Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediata denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.
2. Il Comune ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Comune provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombrò e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

**art. 203 - Articolo eliminato**

**Art. 204 - Antenne e parabole televisive**

1. Ogni edificio di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione globale, dovrà essere dotato di antenna, per la ricezione dei tradizionali programmi TV, o paraboliche, per la ricezione dei programmi televisivi satellitari, centralizzate.
2. Nei fabbricati esistenti, preferibilmente, in sede di nuova installazione o revisione degli impianti esistenti, dovranno essere previsti impianti centralizzati. In ogni caso, l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radio-televisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche visibili dalle pubbliche vie. In assenza oggettiva di alternativa, le antenne paraboliche devono essere posizionate in maniera tale da limitarne la visibilità dalle pubbliche vie.

**Art. 205 - Aspetto e manutenzione degli edifici, decoro ed arredo urbano**

1. Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
2. Il Comune, per ragioni di decoro, può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

3. Il Dirigente competente, su parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora l'intervento necessiti del parere della stessa, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine, ivi compreso ogni elemento di arredo urbano.  
In caso di rifiuto o inadempienza, il Comune può provvedere d'autorità a spese degli interessati.  
Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

#### **Art. 206 - Indicatori, apparecchiature e impianti relativi a servizi pubblici**

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati di qualsiasi natura, le indicazioni, le apparecchiature e gli impianti relativi a pubblici servizi. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli o modificarli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati, rimossi o modificati, per fatti a loro comunque imputabili.

#### **Art. 207 - Tinteggiature e rivestimenti**

1. Per ogni tipo di intervento nel Centro Storico, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire da parte degli uffici comunali competenti la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel Titolo abilitativo, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.
2. Fatte salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza di quanto stabilito al comma 1, il Comune può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

#### **da art. 208 a art. 209 - Articoli eliminati**

#### **Art. 210 - Corpi tecnici posti sui prospetti degli edifici o emergenti sopra le falde del tetto (corpi per il condizionamento dell'aria, pannelli solari, antenne paraboliche e simili) soggetti a segnalazione certificata di inizio attività**

1. I corpi tecnici posti sui prospetti degli edifici o emergenti sopra le falde del tetto (corpi per il condizionamento dell'aria, pannelli solari, antenne paraboliche e simili), soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, non devono essere collocati sui prospetti, sulle falde di copertura o terrazzi visibili dalle vie o spazi pubblici o di uso pubblico.
2. Le antenne paraboliche di cui sopra non possono avere diametro maggiore di 80 cm, devono avere una colorazione simile al contesto circostante prevalente e non devono avere sulla superficie scritte o simboli di alcun genere.
3. In tutti i casi l'installazione dei corpi di cui al presente articolo deve avvenire in modo da ridurne il più possibile la percezione visiva.
4. Restano ferme le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 211 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico o di uso pubblico**

1. Le prescrizioni del presente articolo non si applicano alle attività disciplinate dalla norme comunali per l'allestimento di spazi pubblici per somministrazione e consumo sul posto di alimenti e bevande.
2. Le tende aggettanti sullo spazio pubblico o di uso pubblico sono consentite sulle vetrine di attività direzionali, commerciali, produttive e similari, qualora non arrechino impedimento alla circolazione dei pedoni, al transito e alla sosta dei veicoli.
3. Le tende non devono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre m. 2,00 e devono, comunque, essere arretrate di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede, qualora presente.
4. Le tende da collocare sullo stesso fronte di una costruzione devono essere realizzate con forma, dimensione e colore omogenei, al fine di ottenere uniformità estetica.
5. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal suolo. Sono consentite le appendici verticali di tela e frange che non scendano al di sotto di m. 2,00 dal suolo stesso.
6. Restano ferme le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/04 in materia di beni culturali e paesaggio.
7. La posa delle tende di cui al presente articolo è attività libera.

#### **Art. 211 bis - Realizzazione di strutture trasferibili**

1. Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari per vendita giornali, piadina ecc.) e relativi ampliamenti, possono essere permessi sul suolo pubblico e privato.
2. Dette costruzioni non devono essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare, ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche e comunque creare intralcio od ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione che non riducano il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m. 1,50.
3. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

#### **Art. 212 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale**

1. Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del Titolo I del Dlgs 490/99, oltre che il titolo abilitativo, è richiesta l'autorizzazione della Soprintendenza competente
2. Quanto stabilito al comma 1 si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc..
3. Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione comunale, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dal competente organo regionale.
4. Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Comune o il competente organo regionale possono prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

#### **Art. 213 - Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico**

1. Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc. il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Comune.

#### **art. 214 - Articoli eliminato**

TITOLI ABILITATIVI PARTICOLARI E DISPOSIZIONI FINALI

#### **da art. 215 a art. 216 - Articoli eliminati**

#### **Art. 217 - Depositi di materiali su aree scoperte**

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, prospettanti su strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza.
2. Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempre che, a giudizio del Comune, essi non costituiscano fatto indecoroso o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.
3. Nelle zone agricole sono esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e devono essere opportunamente occultati alla vista.

#### **da art. 218 a art. 221 - Articoli eliminati**

#### **allegato 1 - Allegato eliminato**

#### **allegato 2 - Allegato eliminato**

### **ALLEGATO 3: DISPOSIZIONI PER L'USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE**

AREA TEMATICA - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

#### **Art. 1 - Impianti solari termici**

1. I collettori solari devono essere installati con composizione geometrica regolare su tetti piani, su falde e facciate, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.
2. In centro storico al fine di ridurre l'impatto visivo degli elementi è fatto obbligo di usare pannelli integrati nel tetto complanari ad esso e eventualmente sostitutivi del manto di copertura e posizionati preferibilmente sulla falda opposta al fronte stradale principale. Il serbatoio di accumulo dell'acqua deve essere posizionato all'interno dell'involucro edilizio.
3. Nelle Sottozone AMI e nelle aree per dotazioni territoriali di tipo "A" perimetrate e segnalate nelle tavole P con apposita simbologia (☉), sono sempre ammessi impianti su terreno – anche a campo solare termico con concentratore solare – nel rispetto di limitazioni e vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali. Sulle aree di proprietà pubblica sono sempre ammesse costruzioni di modesta entità da destinarsi esclusivamente a spazi di servizio strettamente connessi agli impianti con SC ≤ 100 mq, da realizzarsi con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento nel contesto.

#### **Art. 2 - Impianti solari fotovoltaici**

1. I pannelli fotovoltaici devono essere installati con composizione regolare su tetti piani, su falde e facciate non esposte a Nord, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

2. In centro storico ed in edifici di valore storico presenti in tutto il territorio comunale, al fine di ridurre l'impatto visivo degli elementi, è fatto obbligo di usare pannelli integrati nel tetto, complanari ad esso e eventualmente sostitutivi del manto di copertura e posizionati preferibilmente sulla falda opposta al fronte stradale principale;
3. Nelle Sottozone AMI e nelle aree per dotazioni territoriali di tipo "A" perimetrate e segnalate nelle tavole P con apposita simbologia (●), sono sempre ammessi impianti sul terreno, nel rispetto di limitazioni e vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali.
4. Nelle rimanenti zone e sottozone è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici a terra, nel rispetto delle distanze previste dalle singole tipologie di zona e fatte salve le norme vigenti. In zona agricola la distanza dai confini è pari a 10 m., fatte salve le distanze dal confine stradale, regolate dalle leggi in materia.

### **Art. 3 – Coibentazioni**

1. Il miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti mediante rivestimento dell'involucro edilizio esterno non è ammesso sugli edifici classificati A1.1 dal presente RUE.
2. Nei restanti edifici il rivestimento esterno è ammesso alle condizioni di seguito indicate:
  - a) **In tutto il territorio comunale sui fronti di edifici che si attestano su strade e/o spazi pubblici e/o di uso pubblico** il rivestimento dell'involucro non deve comportare:
    - **In zone A1, A2:** un aumento di spessore verso l'esterno superiore a cm 7;
    - **In zone A3, A4, A5, A6, A7, A8:** un aumento di spessore verso l'esterno superiore a cm 7, incrementabile fino a massimo cm. 14, per i soli fronti in fregio a marciapiedi di larghezza superiore a mt. 2,00;
    - **In altre zone:** un aumento di spessore verso l'esterno superiore a cm 7, liberamente incrementabile ai piani superiori al piano terra, ovvero, per i soli fronti in fregio a marciapiedi di larghezza superiore a mt. 2,00, incrementabile anche a piano terra, in tal caso fino a massimo cm. 14.

L'occupazione di suolo pubblico generata dalla coibentazione è soggetta a preventiva concessione ai sensi del vigente *"Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di esposizione pubblicitaria - pubbliche affissioni - occupazione suolo pubblico e canone mercatale"*.
  - b) **Nelle zone A** il rivestimento dell'involucro deve essere esteso all'intero fronte dell'edificio (in altezza e in larghezza); non deve interferire con il rispetto dei valori storici, architettonici e stilistici dell'oggetto di intervento ed è vietato in presenza di muratura faccia a vista, con o senza sagratura. L'eventuale presenza di: *paramenti non estranei all'organismo edilizio, marcapiani, decori, modanature di cornicioni e davanzali, ecc.* deve essere adeguatamente documentata, indi salvaguardata o riproposta. Negli edifici soggetti alla massima categoria del Restauro e risanamento conservativo (RCC) il rivestimento deve essere realizzato con finiture a base di calce.

**allegato 4: Allegato eliminato**