

COMUNE DI REGGIOLO

PIANO URBANISTICO GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE RELATIVA ALLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

SOMMARIO

Comune di reggiolo	3
Piano Urbanistico Generale	3
Norme di attuazione relativa alla disciplina degli interventi diretti	3
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	8
Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG	8
Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme	11
Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi.....	11
Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie.....	11
Art. 1.6. - Definizioni degli usi urbanistici	12
Art. 1.7 - Uso esistente.....	16
Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti	17
Art. 1.9 – Rapporto con il Piano della Ricostruzione (L.R.16/2012).....	17
Titolo II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE.....	18
Art. 2.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	18
Art. 2.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi	18
Art. 2.3 - Articolazione dei parcheggi.....	19
Art. 2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi	20
Art. 2.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Ppc e Ppr).....	21
Art. 2.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni.....	23
Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	24
Art. 2.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione	25
Art. 2.9 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale	26
Art. 2.10 - Strade private in territorio rurale	26
Art. 2.11 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	26
Art. 2.12 - Cimiteri.....	28
Art. 2.13 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione	28
Titolo III – Tutela dell'identità storica e dell'ambiente e delle	30
Art. 3.1 - Disposizioni generali	30
Art. 3.2 – Tipologie edilizie del centro storico	31
Art. 3.3 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.....	31
Art. 3.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati	35
Art. 3.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico.....	41
Art. 3.6 – Unità di intervento e modalità di attuazione negli edifici tutelati al di fuori del centro storico	42

Art. 3.7 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso (C.D.)	43
Art. 3.8 – Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale	43
Art. 3.9 – Localizzazione dei nuovi edifici in territorio	45
Art. 3.10 – Tutela delle Potenzialità Archeologiche	46
Titolo IV – Rigenerazione urbana con INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	48
AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	48
Art. 4.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali	48
Art. 4.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati	48
Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R	49
Art. 4.4 – Interventi edilizi ammessi nelle zone R.1	50
Art. 4.5 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2	51
Art. 4.6 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.3	52
Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4	53
Art. 4.8 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.5	53
ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE	57
Art. 4.9 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi	57
Art. 4.10 - Destinazioni d'uso nelle zone P	57
Art. 4.11 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone P	58
Art. 4.12 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1	58
Art. 4.13 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.2	59
Art. 4.14 - Interventi ammessi nelle zone P.3	59
Art. 4.15 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.4	59
Art. 4.16 – Livelli prestazionali ambientali connessi agli interventi di NC nelle zone P.1 e P.2	59
Titolo V – Territorio rurale – Disposizioni generali	62
Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale	62
Art. 5.2 – Interventi previsti e consentiti al di fuori delle attività agricole	62
Art. 5.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	63
Art. 5.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati	65
Art. 5.5 - Nuclei residenziali rurali	67
Art. 5.6 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale	68
Art. 5.7 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici	68
Art. 5.8 - Attività ricettive, ristorative	69
Art. 5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali	69
Art. 5.10 - Impianti di produzione di energia (c4)	69
Art. 5.11 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f10); reti tecnologiche e relativi impianti (f8); impianti per l'ambiente (f9)	70

Titolo VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE	72
Art. 6.1 - Definizioni preliminari.....	72
Art. 6.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, per gli usi connessi alle attività agricole, ivi compresa la residenza aziendale.....	73
Art. 6.3 – Tipologia localizzazione e impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale	74
Art. 6.4 - Interventi di NC per uso a1: abitazioni.....	74
Art. 6.5 - Interventi di NC per uso e.1:.....f.a.b.b.r.i.c.a.75 i d i	75
Art.6.6 - Interventi di NC, per uso e2 (allevamenti produttivi)	75
Art. 6.7 - Interventi di NC per uso e3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici	76
Art. 6.8 - Interventi di NC per uso e4: serre fisse.....	76
Art. 6.9 – Attività agrituristiche.....	76
S I G L E D E II.L.P.I.....D.'U.S.O.....	78

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

Art. 1.1.- Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa

1. La presente normativa di attuazione del Piano Urbanistico Generale (di seguito PUG) del Comune di Reggiolo è redatta ai sensi della L.R. 21/12/2017 n. 24 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione degli interventi edilizi attuabili con titolo abilitativo diretto, ivi compresi permessi di costruire convenzionati.
2. Le presenti norme, applicando le indicazioni "ambientale" del PUG, disciplina in particolare la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 7 comma 4 della L.R. 24/2017 urbanizzato, 33 comma 4, che si è del territorio rurale, ai sensi della legge.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi edilizi con procedura diretta, non comportante l'approvazione deve attenersi alle prescrizioni delle presenti Norme, oltre che del Regolamento Edilizio.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del PUG, come previsto dall'art. 46 della L.R. 24/2017, è abrogato il Piano Regolatore Generale del Comune e ogni altra disposizioni regolamentare emanata dal Comune che contrasti o risulti incompatibile con le presenti Norme, le quali quindi assumono piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, fatte salve le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.5.
5. Le presenti Norme si applicano nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale che interessano a vario titolo le modificazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili. Qualunque riferimento ad una specifica disposizione legislativa sovraordinata, si deve intendere riferito al testo vigente a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.

Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG

Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO (QC):

Relazioni

- QR_01: Scenario Socio-Economico
- QR_02: Scenario Insediativo
- QR_02A - Appendice A: Art. 142 comma 2 D.Lgs. 42-2004
- QR_02B - Appendice B: Strutture insediative territoriali storiche non urbane
- QR_02C - Appendice C: Sistema delle bonifiche storiche e sistema storico delle acque derivate
- QR_03: Censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale
- QR_03A: Schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale_A
- QR_03B: Schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale_B
- QR_03C: Schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale_C_parte 1
- QR_03C: Schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale_C_parte 2
- QR_03D: Schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale_D_parte 1
- QR_03D: Schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale_D_parte 2
- QR_03E: Schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale_E_parte 1
- QR_03E: Schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale_E_parte 2
- QR_03F: Schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale_F
- QR_04: Sintesi percorsi partecipati
- QR_5_1: Relazione archeologica e schede siti
- QR_5_2: Relazione potenzialità archeologiche

- QR_06_CS: Schede di rilevamento degli edifici in centro storico
- QR_06_TU: Schede di rilevamento degli edifici di pregio nel tessuto urbano
- QR_06_TU_BR-VI: Schede di rilevamento degli edifici di pregio nel tessuto urbano – Brugno Villanova;

Tavole:

- QT_01: Sistema insediativo
- QT_02.1: Sistema della viabilità
- QT_02.2A: Sistema della mobilità
- QT_02.2B: Sistema della mobilità
- QT_03.1A: Caratterizzazione tessuto consolidato
- QT_03.1B: Caratterizzazione tessuto consolidato
- QT_03.2A: Caratterizzazione tessuto consolidato – servizi
- QT_03.2B: Caratterizzazione tessuto consolidato – servizi
- QT_03.3: Microclima
- QT_04: Tavola delle criticità
- QT_05: Individuazione delle potenzialità edificatorie residue
- QT_06: Dinamiche edilizie post sisma
- QT_07.1: Reticolo idrico superficiale
- QT_07.2: Rete elettrica
- QT_07.3: Rete idrica e rete gas
- QT_07.4: Rete fognaria
- QT_08: Insediamenti in territorio rurale e sistema della produzione agricola
- QT_09.1: Elementi significativi del sistema paesaggistico
- QT_09.2: Analisi degli elementi naturali del sistema paesaggistico-ambientale
- QT_10.1: Carta archeologica
- QT_10.2: Carta Potenzialità Archeologiche

Microzonazione sismica:

- ! QT_11.1.1 INT: Carta integrativa delle indagini - DGR 630-2019
- ! QT_11.1.2: Carta geologico-tecnica
- ! QT_11.1.3: Carta Sezioni geologiche
- ! QT_11.1.4: Carta Profondità falda
- ! QT_11.1.5: Carta Tetto Sabbie
- ! QT_11.1.6: Carta delle MOPS - DGR 630-2019
- ! QT_11.2.1: Carta Frequenze naturali
- ! QT_11.2.2: Carta VS
- ! QT_11.3.1: Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FApga) - DGR 630-2019
- ! QT_11.3.2: Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FA SA 0.1-0.5 s) - DGR 630-2019
- ! QT_11.3.3: Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FA SA 0.4-0.8 s) - DGR 630-2019
- ! QT_11.3.4: Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FA SA 0.7-1.1 s) - DGR 630-2019
- ! QT_11.3.5: Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FA SA 0.5-1.5 s) - DGR 630-2019
- ! QT_11.3.6: Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FAis0,1-0,5s)
- ! QT_11.3.7 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FAis0,5-1,0s)
- ! QT_11.3.8 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FAis0,5-1,5s)
- ! QT_11.3.9 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 (HSM) - DGR 630-2019
- ! QT_11.3.10 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 (H0408) - DGR 630-2019
- ! QT_11.3.11 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 (H0711) - DGR 630-2019
- ! QT_11.3.12 - Carta di microzonazione sismica Livello 3 (H0515) - DGR 630-2019
- ! QT_11.3.13 - Confronto microzonazione sismica Livello 3 (FApga) e CLE - DGR 630-2019
- ! QT_11.3.14 - Confronto microzonazione sismica Livello 3 (FAis0,1-0,5s) e CLE
- ! QT_11.3.15 - Confronto microzonazione sismica Livello 3 (Hsm) e CLE - DGR 630-2019

- ! QT_11.4.1: Relazione illustrativa MZS Reggiolo (Ver. Novembre 2019)
- ! QT_11.4.2: Relazione Integrativa MZS Reggiolo - DGR 630-2019 (Ver. Aprile 2020)
- ! CLE:
 - § Schede AC
 - § Schede AE
 - § Schede AS
 - § Schede ES
 - § Schede US
 - § Indice_035032
 - § Relazione Illustrativa CLE
 - § Tav. 01 – Reggiolo
 - § Tav. 02 - Zoom Brugneto
 - § Tav. 03.1 - Zoom Reggiolo
 - § Tav. 03.2 - Zoom Reggiolo
 - § Tav. 04 - Zoom Villanova

- QT_12: Sintesi elementi quadro conoscitivo - criticità e opportunità
- QT_13: Strutture e manufatti idraulici

VINCOLI

- Schede dei vincoli
- Rel_A: Tutela archeologica
- TAV. 1: Tavola dei Vincoli
- TAV. 2: Tavola dei Vincoli
- TAV. 3: Tavola dei Vincoli
- TAV. 4: Tavola dei Vincoli
- TAV. 5: Tavola dei Vincoli
- TAV. 6: Tavola dei Vincoli – Tutela delle potenzialità archeologiche

PUG PARTE I STRUTTURA E ATTUAZIONE DEL PIANO

- Relazione Illustrativa: Struttura e attuazione del piano
- TAV.1: Struttura del territorio

PUG PARTE II STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

- Relazione Illustrativa SQUEA
- TAV. 2: Tavola degli obiettivi e dei limiti alle trasformazioni
- TAV. 2bis: Tavola delle opportunità
- PEA: Prontuario Ecologico-Ambientale
- Allegato al PEA: modello di attuazione del PEA

PUG PARTE III DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

- N.A.: Norme di attuazione relative alla disciplina degli interventi edilizi diretti
- TAV.3a.1 - 3a.2 - 3a.3 -3a.4 - 3a.5: Disciplina degli interventi edilizi diretti (base catastale)
- TAV.3a-bis.1 - 3a-bis.2 - 3a-bis.3 - 3a-bis.4 - 3a-bis.5: Disciplina degli interventi edilizi diretti (base DBTR)
- TAV.3b: Disciplina particolareggiata del centro storico

VALSAT

- VS01: Documento di VALSAT
- VS02: Piano di monitoraggio
- VS03: Sintesi non tecnica
- VS04: Sostenibilità accordi operativi
- VINCA01: Studio di incidenza
- VINCA02: Allegato

Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme

1. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale per intervento edilizio diretto (o convenzionato) sono definite nei Titoli seguenti, fermo restando il sovraordinato rispetto di tutte le eventuali norme di tutela o vincoli che interessino comunque (vigenti o in vigore) richiamate nella Scheda dei Vincoli o comunque da norme di tutela di cui alla tavola dei Vincoli e alla relativa Scheda dei Vincoli o comunque da norme sovraordinate vigenti prevalgono sempre sulle presenti norme.

Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi

1. IL PUG assume ed utilizza le definizioni tecniche tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.
2. Nel presente testo si utilizzano inoltre i seguenti acronimi:
 - AO = Accordo operativo
 - Art. = articolo
 - CQAP = Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio
 - D.G.R. = delibera della Giunta regionale
 - D.Lgs. = Decreto legislativo
 - D.I. = Decreto interministeriale
 - D.M = Decreto Ministeriale
 - D.P.R. = Decreto del Presidente della Repubblica
 - L.R. = Legge regionale
 - MO = Manutenzione ordinaria
 - MS = Manutenzione straordinaria
 - NC = Nuova costruzione
 - RC = Restauro e risanamento conservativo
 - RE = Ristrutturazione edilizia
 - RU = Ristrutturazione urbanistica
 - PRA = Programma di riconversione o ammodernamento
 - PUA = Piano urbanistico attuativo: si intende i Piani Particolareggiati, PEEP, PIP, Piani di recupero, e ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione ed avente effetti urbanistici equivalenti
 - SC = Superficie complessiva
 - SCO = Superficie coperta
 - SP = Superficie permeabile
 - UF = Indice di utilizzazione fondiaria: quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. È dato dal rapporto fra la SF e la SC espresso in mq/mq
 - VT = Volume totale

Art. 1.5 Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Tutti i permessi di costruire rilasciati le SCIA e le CILA presentate anteriormente alla data di adozione del PUG, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a

norma di legge. Le presenti Norme non si applicano inolt r
richiedano un nuovo titolo abilitativo.

2. Nel caso dei Piani Urbanistici Attuativi, dei progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento o urbanizzazioni convenzionate di cui sia già sottoscritta la convenzione alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici e relative modalità di misura come definiti nel PRG previgente.
3. È comunque consentito presentare varianti agli strumenti attuativi già approvati e in corso di esecuzione per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PUG.

Art. 1.6. - Definizioni degli usi urbanistici

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone omogenee e sottozone del territorio sono definite attraverso elencazioni, ed eventuali specificazioni, dei **tipi di uso** urbanisticamente significativi, di seguito definiti.
2. L'elenco dei tipi d'uso urbanistici che segue deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese relative le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria. Il tipo d'uso è una caratteristica riferita a ciascuna Unità immobiliare nella sua interezza, non a sue parti.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi compatibili o non compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PUG;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Ogni cambiamento da un tipo d'uso ad un altro di quelli di seguito elencati costituisce intervento di Cambio d'Uso.
5. I tipi di uso considerati sono i seguenti, raggruppati in cinque categorie ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, a cui è aggiunta una ulteriore categoria per gli usi attinenti a funzioni collettive e di interesse generale che nel suddetto D.P.R. non sono previsti:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze. Può comprendere le attività di affittacamere e attività di offerta di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

- b1. **Alberghi**, come definiti dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b3. **Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.
- b4. **Residenze turistico-alberghiere** (hotel-residence), come definite dalla legislazione in materia.
- b5. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE

- c1. **Attività manifatturiere** (salvo quelle ricomprese nell'uso c2 e quelle ricadenti nel gruppo E).
Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività complementari al processo produttivo stesso (magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto), nonché quelle terziarie interne all'impresa, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.¹
Comprende inoltre le attività di cui agli usi c6 e c2, quando siano collocate in zone urbane specializzate per attività produttive (Zone P).
- c2. **Artigianato produttivo manifatturiero** di tipo laboratoriale **compatibile con l'ambiente urbano**. Comprende attività produttive collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
 - assenza di emissioni di radiazioni nocive;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;
 - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
 - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
 - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
 - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;
 - applicazione di tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali prescritti dalla AUSL e ARPA ai fini di assicurare la compatibilità con il contesto.
- Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.
- c3. **Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci**. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di magazzinaggio, deposito temporaneo, logistica, trasporto di merci; nonché mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.
- c4. **Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e del successivo D.Lgs. 28/2011.
Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida e successivo D.Lgs. sono attuabili tramite SCIA, ovvero "Procedura abilitativa semplificata", che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.
- c5. **Artigianato dei servizi** alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.
- c6. **Artigianato dei servizi ai veicoli**. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale. Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.

¹ La vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1

- c7. **Attività terziarie specializzate.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, padiglioni espositivi fieristici; case di cura; poliambulatori aventi una Su superiore a 300 mq, altre attività assimilabili. Comprende inoltre centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni).
- c8. **Attività terziarie diffuse.** Studi professionali, attività di servizio e piccoli uffici in genere. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi c7 e , c9 e gli ambulatori fino a 300 mq. di Su.
- c9. **Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe III.
- c10. **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**, non rientranti nei requisiti di cui all'uso c9.
- c11. **Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- c12. **Attività di parcheggio.** Comprende le attività economiche private con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

D) FUNZIONI COMMERCIALI

- d1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno.
- d2 **Medio-piccole strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq. Si distinguono in:
- d2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto ²;
 - d2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- d3 **Medio-grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq. Si distinguono in:
- d2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto ³;
 - d2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- d4. **Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq. Si distinguono in:
- d4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
 - d4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

² CE| Á ~ ā } ^ Á á ^ | | q æ] | ā & æ: ā [} ^ Á á ^ * | ā Á • c æ } á æ! á Á Ç á [c æ: ā [} ā D Á } ^ | Á & æ si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

³ CE| Á ~ ā } ^ Á á ^ | | q æ] | ā & æ: ā [} ^ Á á ^ * | ā Á • c æ } á æ! á Á Ç á [c æ: ā [} ā D Á } ^ | Á & æ si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

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

- d5. **Attività commerciali all'ingrosso.** Comprende edifici e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso. Nel quadro d5, dalla sua vendita all'ingrosso medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 7/2014.
- d6. **Distribuzione carburanti** per uso autotrazione. Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- d7. **Commercio al dettaglio su aree pubbliche** e in mercati rionali. Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

E) FUNZIONI RURALI

- e1 **Attrezzature per l'agricoltura.** Magazzini e depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola, e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.
- e2 **Allevamenti produttivi agricoli.** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti zootecnici. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami).
- e3 **Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione** di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale. Comprende inoltre le attività che forniscono servizi all'agricoltura quali i servizi tecnici, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio.
- e4 **Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio. Per serre fisse si intendono edifici finalizzati alla produzione di piante in ambiente protetto le cui chiusure (ossia l'insieme di pareti e copertura) sia costituito da materiali trasparenti per almeno l'80%.
- e5 **Allevamenti di animali d'affezione.** Comprende inoltre le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie e i piccoli allevamenti per autoconsumo; sono considerati per autoconsumo gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie, elevabili a 30 nel caso degli avicoli, e comunque per un massimo di 30 capi complessivamente.
- e6 **Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole** per conto terzi. **Servizi di giardinaggio,** manutenzione del verde pubblico e privato.
- e7 **Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola.

F) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- f1 **Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, culturali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature, nonché servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- f2 **Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti.
- f3 **Parcheggi pubblici** in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non

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

- f4. **Aree a verde e a parco;** edifici e aree attrezzate per il relax all'esercizio di pratiche sportive e ricreative aperte al pubblico e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
- f5. **Attività di istruzione superiore,** di formazione e di ricerca. Comprende le scuole superiori, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.
- f6. **Attività sanitarie ed assistenziali** del servizio pubblico. Comprende ospedali, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori e relativi servizi complementari.
- f7. **Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f8. **Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. Nella misura in cui gli impianti relativi a dette reti siano di modesta dimensione, ossia aventi una superficie coperta non superiore a 40 mq, si considerano compatibili in ogni ambito del territorio comunale, fermi restando il rispetto dei vincoli di tutela di cui alla Carta dei Vincoli. Comprende inoltre gli **impianti di trasmissione via etere** (antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- f9. **Impianti per l'ambiente.** Impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f10. **Servizi della pubblica amministrazione,** servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni pubbliche; enti pubblici di livello locale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, carceri e riformatori, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- f11. **Cimiteri** e attrezzature cimiteriali. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f12. **Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti.** Riguarda aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f13. **Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva.
- f14. **Attrezzature per la Difesa Nazionale.** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

Art. 1.7 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente intervento edilizio, ivi compresi i titoli abilitativi in sanatoria, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali.
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso e1 o e2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti

1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione si intende qualsiasi costruzione che, a quella data, risulti regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, oppure di cui sia comprovabile l'esistenza all'entrata in vigore di leggi, norme o regolamenti che rendano obbligatoria l'emissione di un titolo edilizio abilitativo alla costruzione di manufatti.
2. Si considerano non più esistenti alla data di adozione delle presenti norme quelle costruzioni che, pur legittimate ai sensi del precedente comma, fossero a tale data in condizioni tali di collabenza che, sulla base della normativa in materia di "iscrizioni individuabili né perimetrabili" in quanto privo di portante o di tutti i solai, ovvero delimitate tutto il perimetro.
3. Fatti salvi i casi di cui all'art. 3.3, gli edifici che si trovano nelle condizioni di cui al comma 2 possono essere ripristinati nei soli seguenti casi:
 - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela A di cui all'art. 3.3.
 - b) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o con titolo abilitativo in relazione a situazioni di pericolosità, e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.
4. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste nelle presenti norme, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno essere oggetto di interventi edilizi diretti soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 1.9 Rapporto con il Piano della Ricostruzione (L.R.16/2012)

1. Ai sensi dell'art. 4 comma 6 della L.R. 16/2012 esistenti alla data del 20 maggio 2012, che, a causa del sisma, siano interamente crollati, o che o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, ovvero che, a seguito di apposita perizia asseverata, risultino caratterizzati da uno stato di danno superiore al danno gravissimo e da una vulnerabilità media o alta (E3), possono comunque essere ricostruiti fino a un Volume totale lordo (Vt) non superiore a quello preesistente.
2. Per quanto riguarda il Piano della Ricostruzione, approvato dal Comune ai sensi della L.R. 16/2012, le disposizioni specifiche contenute nelle schede relative a specifici edifici o aggregati trovano applicazione fino allo scadere di 10 anni dalla data di approvazione dello stralcio di Piano in cui sono contenute; ovvero, nel caso in cui, in attuazione del Piano, sia stata firmata una convenzione, fino allo scadere della durata prevista nella convenzione stessa. Per l'approvazione e le scadenze suddette si applicano le disposizioni del vigente PUG.

TITOLO II DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art. 2.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
 - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti "primaria", al fine anche di determinare gli standard di dotazione, sono disciplinate dalla legislazione nazionale e regionale.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:
 - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
 - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata.
3. Nel caso di interventi edilizi residenziali nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione ordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
 - strada di accesso (anche non asfaltata);
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;
 - rete di distribuzione dell'acqua; oppure, solo nelle aree non servite da acquedotto, pozzo idropotabile dotato di idonea certificazione;
 - allacciamento alla rete fognaria pubblica, qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti.
4. Qualora le opere di cui ai commi 2 e 3 non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere un progetto di adeguamento già approvato e finanziato.

Art. 2.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) il culto;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 2.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del PUG, insieme con le aree a ciò destinate individuate negli Accordi Operativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 2.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
4. *Usi ammissibili*- In queste aree sono previsti i seguenti usi: f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, f10.
Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f8, f9 limitatamente alle isole ecologiche, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico,: f12 (commercio su suolo pubblico, fiere, spettacoli viaggianti, b5 (pubblici esercizi).
Sono fatti salvi usi diversi legittimamente in essere in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.
5. *Modalità di attuazione* intervento edilizio diretto.
6. *Usi ammessi e interventi consentiti* per ciascun tipo di area.
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PUG le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi.
Le destinazioni previste nelle tavole del PUG attraverso detti simboli in ciascuna area possono comunque essere modificate attraverso delibere del Consiglio Comunale.
Sono sempre ammessi gli interventi edilizi conservativi (MO, MS, RC, RE). Gli interventi NC, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. sono disciplinati previa delibera della Giunta Comunale, sulla base dei parametri definiti nel progetto di opera pubblica.

Art. 2.3 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:
 - A) parcheggi pubblici (P1),
 - B) parcheggi pertinenziali (Pp);
 - di uso riservato (Ppr);
 - di uso comune (Ppc);
 - C) parcheggi privati non pertinenziali.
2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da

regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

3. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato immobile o insediamento.
5. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte all'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se possono essere unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.
6. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia (anche ricadente in territorio rurale), posta entro raggio di m.300 purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
7. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (Ppc), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (Ppc) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute in specifici strumenti attuativi o specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.
8. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (Ppr), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente (autorimessa individuale privata) o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
9. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 2.5.;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico c12).

Art. 2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse, in caso di nuova realizzazione, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,00, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10. Per i posti-auto per disabili si applicano le disposizioni sovraordinate.

3. Le aree a parcheggio pubblico devono essere sistemate a raso. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del R.E. ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.
4. I parcheggi costituiti da più di 20 posti, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/9 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile, separata dagli stalli di stazionamento, della misura minima di 3 mq.

I parcheggi che ricadano entro le zone tutelate come dossi o paleodossi, di cui alla Tavola dei Vincoli, devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana tali da evitare la percolazione di immissione nella fognatura pubblica, o l'olio, ove non possibile, attraverso sistemi di trattamento (disoleatori) che comunque garantiscano, secondo il parere ARPA, la tutela del corpo idrico. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra.

In relazione al Piano di gestione del rischio alluvioni, è vietata la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati.

5. Negli edifici di nuova costruzione i parcheggi pertinenziali riservati (Ppr) possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), o da autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.
6. Le autorimesse per parcheggi Ppr possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Nei nuovi parcheggi pubblici andranno previste rastrelliere per biciclette nella misura di almeno un posto bici per ogni posto auto.

Art. 2.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Ppc e Ppr)

1. In tutti gli interventi edilizi di NC e in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 9. Ciò vale anche per gli interventi all'interno dei PUA vigenti, fatte salve disposizioni specifiche di tali PUA che prescrivano quantità maggiori e fatto salvo il comma 11.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di ampliamento le quantità indicate dal comma 9 si intendono riferite alla sola SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo le quantità previste, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 9, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione del comma 9 determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.
7. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali

pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

8. Le quantità prescritte nel comma che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.
9. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali (Ppc + Ppr) in relazione agli usi.

- **usi a1, a2:** 1 posto auto ogni 50 mq di SU o frazione. Nelle nuove costruzioni NC di unità edilizie a condominio contenenti 8 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Ppc). Negli interventi su edifici esistenti MS, RC, RE, anche con cambio d'uso è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse o posti auto coperti per sostituirla con posti-auto all'aperto.
- **usi b1, b2, b4, e7:** 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- **uso b3:** numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
- **usi b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1, d6, f1, f2:** 1 p.a. ogni 50 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo Ppc.
- **usi c1, c4, c11, d5, e1, e2, e3, e5, e6, f5, f10:** - 1 posto auto ogni 80 mq di SU; di questi, non meno della metà devono essere di tipo Ppc; una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
uso c3: 1 posto auto ogni 250 mq di SU; di questi, non meno della metà devono essere di tipo Ppc; una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- **usi c7, c10, f5, f6:** di norma 1 p.a. ogni 25 mq di SU; nel solo caso di intervento all'interno dei centri storici: 1 p.a. ogni 50 mq di SU. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Ppc.
- **uso c10:** il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 12 mq. di SU;
 - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
 Tutti i posti auto devono essere di tipo P3c.
- **usi d2, d3, d4:** i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo Ppc⁴:

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

⁴ Nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

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

Si vedano inoltre le disposizioni contenute nei " Criteri di pianificazione riferiti alle attività commerciali in Romagna " n. 11 del 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni.

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

10. Per gli usi **c12, e4, f3, f4, f7, f8, f9, f11, f12, f13, f14** non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.
11. Negli interventi di NC o di RE che per integrale demolizione e ricostruzione è obbligatoria nei parcheggi pertinenziali la predisposizione impiantistica per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto stabilito all'art.4 del Testo Unico n.380 del 2001.

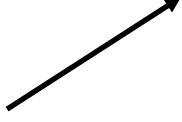
Art. 2.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, e fatte salve norme specifiche diverse contenute in PUA o Accordi Operativi che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, anche in forma di ampliamento, (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. Negli interventi edilizi diretti (ivi compresi quelli soggetti a progetto unitario convenzionato) non compresi in PUA o Accordi Operativi, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, al netto della SA costituita da parcheggi pertinenziali coperti, sono fissate come segue:
 - per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1, a2, b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1): **P1 = 20 mq.**
 - per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, nonché f5 e f6 questi ultimi due usi solo nel caso di attività private): **P1 = 40 mq.;**
 - per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c4, d5): **P1 = 10 mq.**

Nel caso di interventi edilizi diretti all'interno di insediamenti attuati sulla base di PUA approvati successivamente alla legge regionale n.47/1978, ancorché la convenzione sia scaduta, non sono richiesti ulteriori parcheggi P1 oltre a quanto previsto nel PUA.

Per gli usi c11, c12, d6, e per tutti gli usi 'e' (funzioni rurali) non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per tutte le funzioni 'f' (salvo che f5 e f6 se di natura privata) in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

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

a 	a2, b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1	'b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, nonché f5 e f6 solo nel caso di attività private	c1, c3, c4, d5	c11, c12, d6 e tutti gli usi
Da				
a2, b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1	NO	SI	NO	NO
'b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, f5 e f6	NO	NO	NO	NO
c1, c3, c4, d5	SI	SI	NO	NO
c11, c12, d6 e tutti gli usi ' e '	SI	SI	SI	NO

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

5. Negli interventi edilizi nell'ambito di un Accordo Operativo o Piano Particolareggiato, o nei permessi di costruire convenzionati, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di Accordo Operativo o di P.P. o della convenzione che accompagna il permesso di costruire, tenendo conto delle specificità del sito e dell'intervento, secondo le seguenti quantità, ogni 100 mq. di SC:
- per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1, a2, b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1): **P1 + U = 70 mq.**, di cui P1 non meno di 20 mq.
 - per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, nonché f5 e f6 questi ultimi solo nel caso di attività private): **P1 + U = 100 mq.**, di cui P1 non meno di 40 mq.;
 - per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c4, d5): **P1 + U = 15%** della STER

In sede di Accordo Operativo o P.P. o di convenzione che accompagna il permesso di costruire viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare.

7. Qualora in un Accordo Operativo o P.P. o permesso di costruire convenzionato siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non saranno ammissibili titoli abilitativo (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 2.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto a quanto previsto nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche, dai contenitori per la raccolta dei rifiuti o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.
3. Le aree U, salvo diversa indicazione dell'Accordo, a manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili di cui al Regolamento comunale del Verde, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
4. Non sono computabili come aree U:
 - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
 - le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade che siano classificate di tipo A (m.100), , C (m.100), salvo che siano utilizzate come parcheggi;
 - le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive;
 - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi);
 - le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono una superficie minima congrua, tenendo conto degli oneri manutentivi e della efficacia in termini fruitivi;
 - le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. 2.2 comma2.

Le aree di cui ai punti precedenti, se sistemate a verde, sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

5. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 2.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune al rilascio del titolo abilitativo. Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del SUE.

Art. 2.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione

1. Negli interventi diretti all'interno del territorio urbanizzato come individuato nel PUG, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 1000 mq., il Responsabile del SUE può prescrivere la monetizzazione, ovvero accogliere la richiesta, se avanzata dal privato.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, su conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
 - a) nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli

leggeri, e purché gli interventi siano limitati a CD, RE o ampliamento di edifici preesistenti (non è invece ammessa nel caso di NC o ristrutturazione urbanistica),

- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

5. Nel territorio rurale, negli interventi di cui è prescritta la cessione da loro a aree, si applica di norma la monetizzazione.
6. Ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 24/2017, in tutti i territori da Accordo Operativo o Piano particolareggiato o permesso di costruire convenzionato il medesimo strumento o convenzione può disciplinare, parziale o totale, la monetizzazione.
7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere utilizzate ai sensi della lettera g della L.R. n. 24/2017.

Art. 2.9 Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale

1. *Individuazione.* Comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, ivi compresi i pedoni.
2. Usi ammessi: f3, f7, f8; è inoltre ammissibile l'uso d7 sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso d6 è disciplinato dal successivo art. 2.10. Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.
3. Tipi di intervento ammessi: tutti.

Art. 2.10 - Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. È tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

Art. 2.11 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - del D.Lgs. n.32/1998 e successive modificazioni e integrazioni;
 - della normativa regionale vigente;
 - dei commi seguenti;
2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 2.9;

- negli ambiti specializzati per attività produttive;
 - nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali, regionali e provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 60 dal limite della sede stradale.
3. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui alle Schede dei Vincoli; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli:
- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
 - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
 - zone di tutela naturalistica,
 - sistema forestale e boschivo,
 - aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004,
 - complessi archeologici.
4. *Impianti preesistenti*
Negli impianti di distribuzione preesistenti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono.
5. *Smantellamento*
Lo smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione sia pubblico che privato, dovrà prevedere:
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
 - la verifica e certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione al D.Lgs.152/06;
 - il ripristino dell'area alla situazione originale ovvero l'adeguamento alle disposizioni urbanistiche vigenti.
6. *Parametri edilizi*
- UF max = 0,05 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
 - H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
 - (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 4.500 mq.
 - (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
 - distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
 - nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
 - nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m;
 - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3;
 - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.
7. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari: d1, b5, c6, ivi compresi i servizi di lavaggio grassaggio e assistenza ai veicoli, e inoltre c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici.
8. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.
Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada". Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8. Nei nuovi impianti è prescritto un fronte stradale minimo di m. 60.
9. Mitigazione degli impatti

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

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

10. In ogni caso non sono ammessi nuovi impianti di tipo a) in territorio indiviso

Art. 2.12 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
 - H max = ml. 7,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

Art. 2.13 Reti tecnologiche e impianti di trasmissione

1. Per quanto riguarda gli interventi relativi ad impianti a rete, nel sottosuolo o aeree, e ad impianti di trasmissione per la telefonia mobile (uso f8), si rinvia al Titolo 3 Capo IV del Regolamento Edilizio.

TITOLO III (Urb. - Storico) - STORICO - CULTURALE DEL TERRITORIO E

Art. 3.1 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Titolo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici come perimetrati nel PUG, nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale, come individuati nella Tavola dei Vincoli.
Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle degli edifici in un'area (zona omogenea urbana o territorio rurale).
2. Il PUG di Reggiolo individua come centro storico quello del capoluogo. Gli altri nuclei di impianto storico (Brugneto e Villanova) sono tutelati nella forma della disciplina di tutela dei singoli edifici meritevoli di tutela e relative aree di pertinenza, individuati nella Tavola dei Vincoli. All'interno dei centri storici, per gli immobili non soggetti ad una specifica categoria di tutela si applicano le disposizioni relative alla zona in cui ricadono come individuata nella Tav. 3a.
3. Nell'ambito del centro storico:
 - è vietato modificare i caratteri originali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il centro urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Regolamento edilizio, i Regolamenti comunali per le insegne e le occupazioni di suolo pubblico possono contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico.
5. La disciplina particolareggiata di tutela riguardante gli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale è costituita:
 - dalla Tav. 3.b del PUG riguardante il centro storico;
 - dalla Tavola dei vincoli per quanto riguarda gli edifici esterni al centro storico;
 - dalle norme del presente Titolo della Normativa.
6. Nella Tavola dei Vincoli sono espressamente individuati gli immobili interessati da specifiche disposizioni sovraordinate di vincolo come beni culturali, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004. Per l'applicazione delle disposizioni procedurali sugli immobili evidenziati si rimanda in ogni caso al decreto di vincolo e per gli aspetti di merito al parere della Soprintendenza.
7. Si specifica che gli elementi iscritti nelle schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale, riferiti agli elaborati QR_3 del Quadro Conoscitivo, e disciplinati in questo titolo, sono da intendersi come superfetazioni e quindi non fanno parte della categoria definita "incongrui". L'articolo 5 del D.Lgs. 42/2004, in attuazione della Legge n. 47 del 28.2.1985, prevede che gli edifici indicati in tali schede non contribuiscono, previa demolizione, al recupero di una quota di superficie coperta in aree collocate in posizione contigua e è previsto per quegli immobili individuati nei presenti Norme.

Art. 3.2 Tipologie edilizie del centro storico

1. Generalità

Le unità edilizie, o in taluni casi le loro parti, sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

2. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un determinato tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

a) - *Edifici della città di antico regime* Sono gli edifici della città antica, anteriori al Catasto del 1839, o dovuti alla sopravvivenza degli antichi modelli di progettazione:

- Chiese
- Edifici speciali religiosi
- Edifici speciali Civili
- Palazzi Nobiliari
- Palazzetti Signorili
- Ville Signorili
- Residenze Borghesi
- Case di Borgo
- Accessori di servizio.

b) - *Edifici della città di nuovo regime* Sono quelli sostituiti o aggiunti fra il 1888 e il 1945 oppure in epoca successiva conservando i medesimi criteri metrici e distributivi: strutturalmente eterogenei alla città antica ma rispettosi della sua misura dimensionale: di norma edifici residenziali pluripiano

c) - *Edifici conseguenti alla rottura della misura urbana* aggiunte e sostituzioni moderne. Sono gli edifici recenti -realizzati attraverso le demolizioni fra le due guerre, la ricostruzione postbellica e gli interventi successivi- contrastanti con la città antica per l'impianto architettonico e dimensionale, e omogenei a quelli dell'espansione periferica. Si distinguono, in base al rapporto col contesto, in:

- nuovi edifici su sedime antico fuori misura
- nuovi edifici su nuovo sedime
- superfetazioni e addizioni
- accessori di servizio.

Art. 3.3 Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. *Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio* Per gli edifici di interesse storico-architettonico e per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati dal PUG, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'art. 3.1, la disciplina d' i classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. *Categoria A* Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

Per gli edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, nel caso abbiano subito importanti crolli parziali, in alternativa alla ricostruzione filologica può essere previsto il consolidamento e valorizzazione delle parti residue e una ricostruzione evocativa non filologica delle parti crollate.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RC .

L'intervento di restauro può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza e accessibilità in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

Per le parti mancanti già ristrutturata in maniera discordante dall'organismo complessivo, è possibile procedere ad una loro ricostruzione sulla base del materiale filologico o tipologico disponibile.

All'interno di questa categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale e con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che minimizzino la percezione di tali inserimenti.

3. *Categoria B.*

Comprende tutte le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, non già comprese nella categoria A.

4. *Sottocategoria B.1*

Riguarda le unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari; lo stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:

- il restauro e ripristino dei fronti principali e secondari; su quelli secondari sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni considerate incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo e, anche in relazione al parere della CQAP, incompatibili con il recupero delle qualità architettoniche dell'edificio;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, cornici, marcapiani, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RC; nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. È ammesso inoltre il recupero elementare abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art. 2ter comma c della medesima legge

5. Sottocategoria B.2

Riguarda le unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto originario che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico. Riguarda inoltre nel territorio rurale edifici con tipologia originaria non abitativa (stalle-fienili, pro-servizi, edifici produttivi, ecc.).

Gli interventi edilizi devono avere le medesime finalità elencate al comma precedente, con la specificazione che sono ammesse inoltre le seguenti possibilità:

- a) l'adeguamento dell'ambiente, salvo che si siano solai di pregio, adottando cassette, rimanendo comunque fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il riordino delle superfetazioni, anche attraverso demolizione e ricostruzione con diversa configurazione morfologica, senza incremento di volume;
- c) nel caso di riuso di edifici rurali con tipologia originaria non abitativa (stalle-fienili, pro-servizi, edifici produttivi, ecc.) è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari. In particolare è ammesso il tamponamento delle aperture dei fienili soprastanti la stalla, le tamponature dovranno comunque essere differenziate per materiali o finitura rispetto alla struttura originaria. Nel caso dei porticati o loggiate è ammessa la chiusura con infissi e vetrate purché in arretramento di almeno mezzo metro rispetto al filo della facciata.

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RC, nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. È ammesso inoltre il recupero elementare abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui

6. Sottocategoria B.3

Riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente o interamente demolite, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'assetto complessivo è congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari. In particolare devono prevedere:

- il ripristino degli aspetti significativi degli orizzonti collettivi (androni, blocchi scale, portici), le regole di partitura delle finestre e delle aperture al piano terreno; il rapporto fra volumi edificati e aree scoperte quali corti, chiostri;
- la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi e la riproposizione di eventuali particolari elementi morfologici o di finitura.

L'intervento effettuabile è la RE o NC con le finalità e caratteristiche di cui sopra, nonché, successivamente al ripristino, MO e MS. È inoltre ammessa la demolizione delle parti residue, senza ricostruzione e con bonifica del sito.

7. *Categoria.C*

Comprende le Unità edilizie del centro storico fortemente trasformate o moderne prive di particolare pregio. Possono essere sostituzioni o alterazioni moderne di edifici preesistenti, conservandone la congruenza con l'impianto urbanistico storico, il contesto, ovvero edifici "adeguati" costruzioni di epoca recente che hanno modificato introducendo un assetto planivolumetrico difforme, e che tuttavia sono da considerarsi ormai consolidate nel loro assetto odierno.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi principali;
- la conservazione dell'unitarietà e dei caratteri stilistici dei prospetti principali e secondari; è ammesso il riordino delle bucatore purché sulla facciata;
- la conservazione di elementi morfologici e di finitura omogenei o congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro adeguamento ai criteri di cui all'art. 3.4,
- la ristrutturazione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: MO,; MS, RC, RE.

Nel caso di ristrutturazione che preveda il comportamento la demolizione e ricostruzione dell'edifici condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.

8. *Categoria.D*

Riguarda corpi di fabbrica o manufatti incongrui, ovvero superfetazioni, di norma di epoca recente, con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche non congruenti rispetto al contesto la cui permanenza è considerata incompatibile con la demolizione concorre all'opera di risanamento parte.

Nel caso ricadano nel centro storico, per essi si prospetta la demolizione senza ricostruzione, finalizzata a valorizzare gli spazi inedificati e gli elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale al contorno. La loro individuazione nella Tav. 3.b comporta l'obbligo della demolizione senza ricostruzione, qualora siano comprese in un intervento effettuabile sono: MO, D. Nel caso di altre superfetazioni che possono venire in luce durante la progettazione o l'esecuzione degli interventi, la loro demolizione oppure l'eventuale ristrutturazione e adeguamento saranno oggetto di valutazione in quella sede, anche in relazione al parere della CQAP.

Nel caso ricadano nell'area di periferia storico-architettonici isolati nel territorio rurale, devono essere demoliti, in occasione di interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sul complesso immobiliare storico-architettonico di cui fanno parte. Qualora l'intervento abbia funzione dell'attività agricola a complemento della demolizione può essere accompagnata dalla ricostruzione di un edificio non superiore, posto al limitare del lotto, comunque in posizione e con caratteristiche tali da minimizzare l'impatto paesaggistico e ambientale. In caso di interventi di manutenzione straordinaria, in applicazione dei criteri di cui all'art. 3.8

Art. 3.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutti gli edifici compresi nel centro storico, nonché a tutti gli edifici ricadenti nel restante territorio riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, individuati nella Tavola dei Vincoli.

2. *Materiali ed elementi costruttivi*

Negli edifici di categoria A e B (escluso B.3), gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegati i tradizionali criteri di cucitura armate o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoisolante complessiva delle murature originali.

Nei casi suddetti, si richiama l'osservanza della valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dal Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile, aggiornate con Direttiva del 9/11/2011.

In tutti gli interventi è di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con materiali di imitazione.

3. *Strutture portanti orizzontali*

Di norma, gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Negli immobili in categoria di tutela A e B (escluso B.3), nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili metalliche.

Le orditure lignee di sostegno a solai andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di tutela. Eventuali volte originariamente intonacate che presentino condizioni tali da non consentire un intervento di

recupero compatibile sotto il profilo tecnico/economico, possono essere sostituite con strutture in latero/cemento o ferro/cemento tali da garantire comunque un risultato estetico finale conforme alla configurazione originale. Solo negli edifici in categoria di tutela B3 e C è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

Dove le misure del vano consentano la realizzazione di un soppalco, questo deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali intervento di architettura di interni (arredo fisso). Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.) e comunque negli immobili in categoria di tutela A.

4. Coperture

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Laddove risultassero modificate, è prescritto il ripristino delle pendenze originali delle falde, di norma fra 33% e 38%.

È prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, immobili in categoria di tutela A e B (escluso B.3), per la struttura portante è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato (orditure lignee, tavolati in legno, tavelle in cotto) utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore e integrato opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento ambientale per il manto di copertura va utilizzato il materiale preesistente recuperabile integrandolo ove occorra con materiale dello stesso tipo e colore; non cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili.. Per edifici in categoria di tutela C con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento dei materiali pre-esistenti.

Non è ammesso modificare la quota di gronda e irrigidimento del solaio di copertura per esigenze strutturali e di coibentazione.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

I comignoli, i torriotti o torrette, le altane, dovranno essere conservati nei loro aspetti originari ed in considerazione del loro significato compositivo; soltanto in ambito progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modifiche, aggiunte od elimi (comignoli, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori,) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tip

5. Collegamenti verticali

Negli edifici di categoria A e B, gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell' caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni o affrescati).

modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti tipologico dell'edificio, potrà esserne prevista ancora, salvo che per la categoria A, su facciate secondarie non prospicienti spazi pubblici.

6. Aperture e prospetti

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela A e B1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati.

Nei fronti secondari delle unità assoggettate a categoria di tutela A e B1 e nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela B2, salvo il caso di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, la realizzazione di nuove aperture è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti, i rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP, e con l'uso dei medesimi infissi.

A piano terra sul fronte stradale degli edifici in categoria A e B (escluso B.3) non è ammessa la realizzazione di nuove aperture, salvo che per esigenze di sicurezza non diversamente risolvibili e salvo il ripristino di aperture preesistenti. L'eventuale trasformazione di finestre in porte-finestre... deve uniformarsi

- dimensioni delle aperture della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto, e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

È esclusa in ogni caso l'aggiunta di balconi in originario della facciata.

Canali di gronda e pluviali dovranno essere in materiali preverniciati od in rame e di sezione circolare.

7. Aperture sul piano di falda e sottotetti

Negli edifici di categoria A e B non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1,2 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali abitabili o che possono essere resi tali, per una superficie non superiore a 1/20 della superficie della falda, e da collocarsi preferibilmente nelle falde non prospicienti la pubblica via.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto. Il recupero abitativo di vani sottotetto è ammesso purché la superficie illuminante dell'allaccio comprescritta sia almeno pari a quella della falda.

Nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m. 0,7 x 0,7). È ammessa la conservazione di abbaini preesistenti qualora non rappresentino superfetazioni incongrue.

Negli edifici di categoria C è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici

8. Elementi decorativi

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra da taglio quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili per il precario stato di conservazione, l'eventuale sostituzione deve essere quella originale. Nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arellati o altri materiali

precari (ad es. cornici a gola) questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali anche diversi che diano esito morfologico conforme al preesistente.

Salvo che per gli edifici in categoria A e B1, i bancali in precedenza realizzati in laterizio sagomato intonacato, possono eventualmente essere sostituiti con bancali realizzati in cemento sagomato a disegno semplice e intonacato

È inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

9. *Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature*

È prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno in mattoni "a faccia a vista", laddove ne sia documentata la presenza originaria, o, sulla base del parere della CQAP, negli edifici in categoria C.

Negli edifici in categoria A e B gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce, che risultano più congruenti con le strutture in laterizio, in considerazione delle caratteristiche meccaniche ed igroscopiche della calce. In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiatura.

Eventuali parti della struttura che siano a vista presentino specifico interesse in relazione alle tecniche costruttive e/o materiali impiegati, (mattoni alternati con ciottoli di fiume, mattoni disposti a spina di pesce, angoli in pietra, marcapiani archivolti, ecc....) dovranno essere accuratamente conservate e lasciate in vista.

Non sono ammessi rivestimenti di facciata o zoccolature in materiale lapideo. In caso di intervento di RC o RE i rivestimenti di facciata non originari dovranno essere rimossi. Decorazioni pittoriche, plastiche, ecc. dovranno essere salvaguardate, recuperate e restaurate.

Negli edifici in categoria di tutela A, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione della Soprintendenza.

Le tinteggiature dovranno essere a base di calce e terre naturali o silicati di potassio e comunque traspiranti. Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici o tinteggiature con colori di tipo plastico.

Per gli edifici in categoria di tutela A e B, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

I colori da usare sono definiti sulla base di quanto stabilito dal Piano del Colore e relativa "Carta Colori" e comunque devono essere riferiti:

- al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.
- nel caso del centro storico alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio di fronte stradale tale da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente stradale nella quale l'edificio è inserito, ciascuna unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.
- alla riproposizione delle originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura.

In ogni caso in cui si preveda di modificare il colore preesistente, il colore o i colori da usarsi dovranno esseri sottoposti al parere della CQAP in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco.

10. *Pavimentazioni*

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni di pregio degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni di pregio in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

11. *Infissi esterni e vetrine*

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

È prescritto il restauro o il ripristino di porte esterne e portoni in legno, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale.

Gli infissi esterni in legno delle finestre devono essere restaurati ovvero sostituiti con altri in legno, o eventualmente in metallo verniciato, di tipologia ed aspetto conforme a quelli sostituiti. Gli scuri esterni saranno di norma del tipo alla "romana", verniciati con colori del repertorio tradizionale locale nel rispetto di quanto previsto dal Piano del Colore. Solo i portoni possono differenziarsi rispetto al colore delle imposte.

Le vetrine, gli infissi, i doppi infissi, debbono avere disegno sobrio ed essere costruiti con materiali tali da armonizzare con le caratteristiche architettoniche degli edifici tradizionali (legno, ferro, ecc.).

I serramenti delle finestre devono essere realizzati di norma a due ante, ad esclusione di finestre di limitate dimensioni quali finestre di cantine, sottoscale e finestrini posti nei sottogronde. Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.

Salvo che negli edifici di categoria C, non è consentito serramenti esterni in plastica, o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico, o con doghe orientabili.

Solo negli edifici di categoria tutela C sono ammesse le serrande avvolgibili. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato, in caso di intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, dovranno essere sostituite con infissi in legno o in ferro di tipo tradizionale. Le porte di garage in metallo esistenti, in attesa della sostituzione con portoni in legno, vanno verniciate con colori

12. *Insegne, segnaletica, targhe e apparecchi luminosi*

Si rinvia all'applicazione delle leggi impianti pubblicitari, dal Regolamento Edilizio e dal Piano del Colore

13. *Aree di pertinenza*

Gli interventi su edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiottitura o

Le aree cortilive e le aie delle corti rurali, nel caso di uso quali spazi di manovra o di sosta di veicoli potranno essere pavimentate (comunque in misura non superiore al 60% della loro superficie complessiva), con tecniche o tradizionali (in cotto, ciottoli o pietra posati su sottofondi permeabili) o con materiali comunque tali da mantenere caratteristiche di elevata permeabilità (es. ghiaia, stabilizzato, prato armato).

Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili.

14. *Elementi architettonici isolati*

È prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico – artistiche, nonché interesse di testimonianza storica, quali ponti e maestà pozzi, edicole sacre, fontane, esedre,

muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, fittoni, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

15. *Spazi scoperti e aree a verde*

Dovranno, in generale, essere conservati gli arredi urbani, i muri di recinzione, le panchine, i lampioni, i pozzi, i paracarri, ecc.

Nelle aree a verde, sia pubblico che privato è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre o tettoie.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché non siano chiusi, né coperti salvo che con pergolato (permeabile) nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio, e non turbino l'ordine dei prospetti interni. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto dello specifico Regolamento comunale del verde pubblico e privato.

Nel caso di ville o palazzi storici con ampio parco, la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno di questi parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti, purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che non prevedano abbattimento di alberature di pregio e minimizzino la percezione di tali inserimenti.

16. *Fabbricati accessori*

Fuori dal centro storico, i fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili, ad interventi di MO, MS, RC, D, nonché RE anche con spostamento del sedime nell'ambito del l'altro intervento dovranno comunque mantenere destinazione a spazi accessori e tendere ad armonizzare le caratteristiche morfologiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

17. *Scantinati*

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati è possibile piano di calpestio fino al raggiungimento del accessori, purché questo non comporti l'adi mano fondazione o di reperti archeologici.

18. *Manufatti tecnologici e condutture*

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi contatori, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per la gestione di servizi pubblici.

In particolare gli apparecchi di condizionamento degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi

prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria B.2 e C è ammesso il posizionamento di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità e in ogni caso nel rispetto del Regolamento comunale per l'installazione e la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) è ammessa in categoria A e nella falda del fronte principale degli edifici di categoria B.1; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento. L'installazione di generatori eolici è ammessa in categoria A e nella falda del fronte principale degli edifici di categoria B.1.

19 Recinzioni

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, di cui non sia documentata la presenza originaria, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, alta al massimo m.1.20, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate o sostituite con siepe viva.

Art. 3.5 Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico

1. Nella Tav. 3.b il centro storico è suddiviso in unità edilizie che costituiscono unità minime di intervento.
2. Gli interventi MO, MS e CD possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari. Per tutti gli altri interventi, anche qualora le opere da effettuare riguardino singole unità immobiliari, gli elaborati di rilievo e di progetto devono essere approvati in forma comprensiva dalle sue aree di pertinenza, nonché dalle eventuali aree libere che siano in comune con altre unità edilizie circostanti. L'attuazione può essere articolata per fasi, nei termini di validità del titolo abilitativo.
3. Per gli interventi su parti di unità edilizia si richiede, oltre al progetto delle opere da eseguire, un progetto preliminare esteso all'intera unità, riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento e gli spazi aperti dell'intera unità, con la funzione di inquadrare il progetto delle opere da eseguire e di dimostrare la loro congruità con la sistemazione dell'intera unità. Per detto progetto preliminare non è richiesta la sottoscrizione da parte di tutti i proprietari dell'unità.
4. Il progetto unitario può comprendere anche porzioni di un'unità contigua, funzionalmente collegata all'unità oggetto dell'intervento. In questo caso gli elaborati di rilievo e di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia contigua, ai sensi dell'art. 3.4.
5. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario convenzionato sottoscritto dalle diverse proprietà.
6. La suddivisione in unità edilizie come evidenziata nella Tav. 3.b può essere modificata, sulla base di adeguato rilievo e documentazione storica che attesti una differente condizione di fatto e di diritto.
7. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente urbano e della sicurezza della comunità, il Sindaco potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in

condizioni di disordine, di abbandono o di degrado. Al riguardo si veda anche al Regolamento Edilizio.

8. Gli interventi e perimetrati nella Tavola 3b (area della Rocca e della piazza d'armis) o consentiti alla predisposizione preventiva della sistemazione degli spazi aperti, con l'obiettivo di materiali ammessi.

Art. 3.6 Unità di intervento e modalità di attuazione negli edifici tutelati al di fuori del centro storico

1. Nelle schede di censimento del patrimonio edilizio rurale i complessi edilizi storicamente composti da più edifici (corti rurali, complessi storici composti da palazzo o villa padronale e relativi edifici colonici e agricoli correlati) sono classificati come segue a seconda del grado di conservazione/alterazione del complesso stesso e della sua area di pertinenza:
 - *Monumentale* Complessi di Impianto storico invariato o quasi rispetto all'originale, saggi e/o edifici di interesse storico/ architettonico;
 - *Livello 1* l'impianto storico è leggibile e i fabbricati sono in buono stato di conservazione;
 - *Livello 2* L'impianto storico è alterato e i fabbricati sono in cattivo stato di conservazione, la divisione in più proprietà o altre cause
2. Nei complessi definiti " Monumentali " gli interventi edilizi, ad eccezione degli interventi di manutenzione, è subordinato alla presentazione di uno schema progettuale, esteso agli edifici e a tutta l'area pertinenziale del complesso, individuabile anche sulla base della cartografia storica e altra documentazione storica, a prescindere dall'eventuale proprietario. Per alcuni dei complessi storico-architettonici di particolare valore storico è individuata nella Tavola dei Vincoli, Per quei complessi storico-architettonici che ricadono nelle " strutture insediative storiche " l'area di pertinenza da considerare nel progetto è l'intero complesso.
3. Lo schema progettuale di cui al comma precedente è costituito da elaborati di analisi e di progetto in scala adeguata (pianche, prospetti, documenti storici e fotografici) e dovrà rappresentare idoneamente gli interventi documentabili già effettuati sull'area e quelli ritenuti necessari ad un corretto complessivo recupero dall'intero complesso, con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali, al sistema del verde di pertinenza, agli allacciamenti alle reti tecnologiche, agli spazi di parcheggio, al risanamento e alla organizzazione funzionale delle aree libere. Qualora il complesso edilizio sia sede di azienda agricola, il Programma di riconversione aziendale (PRA) di cui al comma 4) costituisce la sede in cui vanno concordate le soluzioni più idonee per combinare le esigenze aziendali con la salvaguardia del complesso e della sua area di pertinenza, tenendo conto dei criteri di cui agli artt. 3.8 e 3.9.
4. All'interno dell'area di pertinenza dei complessi storici sono ammessi gli interventi edilizi previsti agli artt. 5.8 e 5.9.
5. All'interno dell'area di pertinenza del vano storico sono ammessi gli interventi edilizi previsti negli artt. 5.8 e 5.9.
6. All'interno del centro storico di Villa De Molli, sono ammessi interventi per lo sviluppo dei centri aziendali presenti nell'area di pertinenza, a condizione che salvaguardi i valori storici e ambientali del complesso.

Art. 3.7)

)

1. Negli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in zone del territorio comunale diverse dal centro storico le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle ammesse.
2. Nel centro storico sono previsti **uso**: in generale i seguenti
- a1, a2, b1, b2, b4, b5, c2, c5, c8, c9, d1, d7, f1, f2, f3, f4, f5, f7, f8, f10, f12.
Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (oppure nei Regolamenti Operativi):
- d2, c6, c7, c10, f6.
3. Per gli edifici di categoria A, di cui al precedente art. 3.3, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità è verificata in relazione alle specifiche destinazioni caratteristiche tipologiche dell'edificio; non è ammesso lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque l'alterazione dell'aspetto originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 3.8 Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale

1. Per gli **edifici abitativi**, nel caso siano ammessi interventi di nuova costruzione NC, o di RE integrale che non sia conforme al sedime, alla sagoma e al colore, si dovranno rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche:
 - la pianta deve essere di forma semplice (quadrata o rettangolare) ed il volume deve essere compatto;
 - la copertura deve essere a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%, senza abbaini sporgenti o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
 - l'edificio deve avere di norma due piani fuori terra e di due piani solo nel caso fosse questa la conformazione preesistente;
 - la sporgenza della gronda va commisurata alla larghezza del locale, e in ogni caso non deve essere superiore a 70 cm.;
 - non sono ammessi balconi sporgenti; sono ammessi porticati o logge rientranti, ricompresi entro il filo della facciata;
 - le facciate, anche nel caso di fabbricati costruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia rurale tradizionale locale. Sono ammessi colori sintetici lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa. Anche la coloritura degli elementi di oscuramento delle finestre dovrà rifarsi a quelle dell'edilizia rurale tradizionale locale.
 - gronde e pluviali devono essere in rame o metallo verniciato; gli infissi esterni devono rifarsi ai cromatismi e alle forme delle tipologie tradizionali;
 - tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestrate, ecc.) con riferimento al documento "PAESAGGIO RURALE IN ITALIA" elaborato dalla Regione Emilia-Romagna e dalla Regione Toscana, approvato dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione del Consiglio Regionale il 28/10/2013.

2. Negli interventi di conservativi o di ampliamento di edifici abitativi preesistenti non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini nella falda, per una superficie non superiore ad 1/20 della superficie della falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,20).
3. Per gli **edifici non abitativi**, nel caso di nuova costruzione NC, nonché nel caso di RE che non sia conforme al sedime, alla sagoma, se deve rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche, o in alternativa le modalità di cui al seguente art. 3.9:
- l'edificio deve essere ad un solo piano con p
 - la copertura deve essere a due falde congiungentisi nel colmo con manto di copertura in laterizio e una pendenza massima non superiore al 30% (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
 - la lunghezza del lato più lungo non deve essere di norma superiore a m. 40; qualora per ragioni di funzionalità produttiva sia richiesta una lunghezza superiore, devono essere previsti accorgimenti morfologici (es. disallineamenti visiva della facciata);
 - le facciate, anche nel caso di fabbricati costruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia e alla tradizione del territorio, con colori sintetici lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa.
 - tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestrate sono comunque ammesse finestrate a nastro tipiche degli edifici industriali, ecc), prendendo a riferimento il documento STRUTTURE: linee guida per la tutela, valorizzazione e ricostruzione del paesaggio rurale nella ba Regionale il 28/10/2013.
4. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici a tipologia mista (con abitazione e stalla-fienile in tipologie "a corpo unico" o ad "elementi congiunti alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistenti) di cui ai precedenti commi 2 e 3 e mantenendosi coerente con gli schemi tipologici di corte individuati per il contesto locale in: "Paesaggio e ricostruzione del paesaggio rurale dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
5. Nell'ambito delle corti rurali o complementari nelle categorie A o B1 o B2, gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione devono privilegiare caratteri morfologici (materiali di finitura, colori) tutelato.
6. In tutti gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione, il progetto deve prevedere contestualmente la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza finalizzata all'arricchimento arborea ed arbustiva tipica.
7. Intorno agli edifici abitativi in zona agricola sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. È ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone.

8. In tutti i casi di delocalizzazione di edifici rurali la ricostruzione in altro sito è condizionata al completamento della demolizione dell'edificio o del sedime.

Art. 3.9 Localizzazione dei nuovi edifici in territorio rurale e mi

1. Si richiamano le disposizioni sugli aspetti di inserimento paesaggistico degli edifici in territorio rurale di cui al Guida per la disciplina del territorio rurale (Emilia), al Prontuario Ecologico Ambientale (PEA) del PUG e al documento "PAESAGGIO RURALE: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvato con il Regolamento Comunale Reggiolo del Verde allegato al Regolamento Edilizio.
2. Per gli edifici da costruire o ricostruire in territorio rurale si formulano i seguenti indirizzi di massima riguardo alla localizzazione rispetto al complesso aziendale preesistente e riguardo alla predisposizione di formazioni vegetali finalizzate all'inserimento paesaggistico:
 - va evitata la costruzione o ricostruzione in posizione isolata al di fuori di centri aziendali preesistenti;
 - va privilegiata una localizzazione retrostante agli edifici preesistenti rispetto alla visuale dalla strada pubblica, e in particolare va salvaguardata la visuale dalle strade verso gli edifici soggetti a tutela;
 - laddove l'orientamento degli edifici conservati il medesimo orientamento degli edifici esistenti;
 - nel caso di costruzione o ricostruzione di edifici ad uso allevamento (uso e2) va comunque rispettata una distanza minima di m. 150 dal perimetro del territorio urbanizzato di aree urbane residenziali, di m. 20 dagli edifici abitativi della medesima azienda agricola, e di m. 50 dagli edifici abitativi non facenti parte dell'azienda;
 - le formazioni vegetali da utilizzare per l'alberature miste di prima e seconda grandezza più arbusti, disposte a macchia o isolate, rispetto alle formazioni a filari monospecie; anche nel caso di siepi e di arbusti vanno privilegiate sistemazioni discontinue. La vegetazione va localizzata dove può più efficacemente frammentare la percezione delle volumetrie di maggior impatto (si vedano in particolare nel PEA le schede IRR-6, 7, 8, 9 e IGN-2).
3. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di:
 - nuovi edifici aventi una superficie coperta superiore a mq. 1.500, in contiguità con centri aziendali pre-esistenti (ossia non oltre 30 m. dagli edifici preesistenti),
 - nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 10 se in posizione isolata,
 - nuovi edifici che per ragioni di funzionalità produttiva non rispettino tutte le caratteristiche di cui al comma 3 del precedente art. 3.8,

la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata:

- da uno studio paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e da altre aree idonee a mitigare l'impatto visivo.

- da un progetto di sistemazione e integrazione della vegetazione arborea al contorno coerente con lo studio suddetto e agli indirizzi di cui al comma 2, e finalizzato in particolare ad integrare i nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico

4. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione e degli accorgimenti di mitigazione visiva proposti.

Art. 3.10 Tutela delle Potenzialità Archeologiche

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio comunale, comprensive sia delle aree di interesse archeologico accertate e tutelate dal PTCP sia delle aree a diversa potenzialità archeologica e delle zone ed elementi di interesse archeologico motivatamente ritenute esistenti dal PUG Tavola QT 10.2 della Carta "potenzialità archeologiche" in aree o zone a caratteristiche dei diversi contesti territoriali.
2. A tal fine il PUG individua, Tavola 06 "Carta dei Vincoli - Tutela delle potenzialità archeologiche" tutela delle potenzialità archeologiche "tutela delle potenzialità archeologiche" di indagini di verifica archeologica, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 3, 4, 5:
 - Area di tutela A, che corrisponde al contesto territoriale dei dossi fluviali ad elevata vocazione insediativa medievale, in cui i depositi archeologici noti o attesi risultano a profondità da superficiale a semisepolta e con grado di conservazione variabile;
 - Area di tutela B, che corrisponde al contesto territoriale delle coperture quaternarie a scarsa vocazione insediativa antica e medievale, in cui i depositi archeologici noti e attesi risultano a profondità da semisepolta a sepolta e con grado di conservazione variabile;
 - Area di tutela C, che corrisponde al contesto territoriale delle valli di pianura a inconsistente vocazione insediativa antica e medievale, in cui non sono documentati depositi archeologici.
3. Nell'Area di tutela A, ogni intervento ~~modificazioni~~ costruttivo del sottosuolo oltre 0.50 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche (saggi archeologici, oppure controllo archeologico sotto forma di assistenza) e all'esecuzione di indagini ~~secondo~~ ~~gen~~ ~~prescrizioni~~ ~~dettate~~ ~~dalla~~ ~~bonif~~ ~~Soprintendenza~~ ~~competente~~ ~~per~~ ~~il~~ ~~settore~~ ~~archeologico~~.
4. Nell'Area di tutela B, ogni intervento di costruttivo del sottosuolo oltre 1.00 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche (saggi archeologici, oppure controllo archeologico sotto forma di assistenza) e all'esecuzione di indagini ~~secondo~~ ~~gen~~ ~~prescrizioni~~ ~~dettate~~ ~~dalla~~ ~~bonif~~ ~~Soprintendenza~~ ~~competente~~ ~~per~~ ~~il~~ ~~settore~~ ~~archeologico~~.
5. Nell'Area di tutela C, ogni intervento di costruttivo del sottosuolo oltre 2.00 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche (saggi archeologici, oppure controllo archeologico sotto forma di assistenza in corso d'opera) e all'esecuzione di indagini ~~secondo~~ ~~gen~~ ~~prescrizioni~~ ~~dettate~~ ~~dalla~~ ~~bonif~~ ~~Soprintendenza~~ ~~competente~~ ~~per~~ ~~il~~ ~~settore~~ ~~archeologico~~.
6. [omissis]
7. [omissis]

8. In recepimento dell'art. 121 della Legge Regionale n. 14 del 2011, e in attuazione dell'art. 106 del Piano Urbanistico Generale, sono individuate, con riferimento alle "Zone ed elementi di interesse archeologico":
- b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate a notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa;
 - b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti, aree di rispetto e integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.
9. Come previsto dall'art. 107 del Piano Urbanistico Generale, nelle zone ed elementi di interesse archeologico di cui al comma 8, possono essere attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento che preveda scavi o modificazioni del sottosuolo è subordinato all'esecuzione di saggi archeologici svolti in accordo con la Soprintendenza.
10. La Soprintendenza può richiedere indagini archeologiche preliminari per interventi la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PUG, sia motivatamente da ritenere più consistente rispetto a quanto deducibile dalle ricerche finora note.
11. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il richiedente deve inviare, alla Soprintendenza, e per conoscenza al Comune, specifica richiesta di "Relazione di verifica preliminare e preventivo scavo", nella quale deve essere allegata la seguente documentazione:
- Alla richiesta vanno allegati:
- copia di estratto dell'atto di concessione edilizia con l'indicazione dell'area di intervento;
 - copia degli elaborati grafici di progetto (planimetrie generali, sezioni e prospetti);
 - copia della sintetica relazione descrittiva di scavo.
- La Soprintendenza, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta documentazione, comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.
12. Espletate le indagini archeologiche di cui ai commi 3, 4, 5 e 9, ed esaurita qualunque ulteriore attività di indagine archeologica motivatamente ritenuta necessaria dalla Soprintendenza, la ditta responsabile delle indagini archeologiche trasmetterà alla Soprintendenza, e per conoscenza al Comune, la "Relazione di verifica delle indagini archeologiche", la quale dovrà essere archiviata e seguita da archeologi professionisti, come da art. 9bis D.Lgs. 42/2004.
13. Sulla base degli esiti documentati nella "Relazione di verifica delle indagini archeologiche", la Soprintendenza comunicherà, al proprietario o ai titolari delle aree, le eventuali disposizioni di tutela e/o approfondimenti archeologici non esauriti dalle indagini archeologiche, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento ufficiale della, salvo la compresenza di pareri rivolti a più settori di competenza della Soprintendenza o normati diversamente rispetto al termine entro il quale esprimersi.
14. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni preventive per i lavori pubblici di cui all'art. 25 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e all'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

TITOLO IV RIGENERAZIONE URBANA CON INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione residenziale sono articolati nella Tav. 3.a nelle seguenti zone urbanistiche:

- **R.1.** *Descrizione* tessuti urbani residenziali e misti di prima espansione, a densità media.

Obiettivi consolidare il tessuto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

- **R.2.** *Descrizione* tessuti urbani prevalentemente residenziali di impianto più recente e a densità medio-bassa.

Obiettivi consolidare l'impianto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

- **R.3.** *Descrizione* tessuti urbani di frangia, ovvero nuclei urbani minori, ovvero lotti con presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale (es. edifici di interesse storico-testimoniale) o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare.

Obiettivi incentivare la qualificazione edilizia evitando di norma incrementi significativi di carico urbano; conservare gli eventuali elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (verde privato).

- **R.4.** *Descrizione* tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero o in corso di completamento.

Obiettivi completare i Piani Attuativi in corso; m
l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.

- **R.5.** *Descrizione* zone ove incentivare interventi di riqualificazione o ristrutturazione urbana da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche;

Obiettivi consentire interventi ordinari di qualificazione edilizia e nel contempo prospettare anche interventi più complessi, di ristrutturazione urbanistica, attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni, o anche di eventuale addensamento o sostituzione urbana attraverso Accordo Operativo.

2. Le zone R.1, R.2, R.3, R.4, e R.5 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.

Art. 4.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. Nelle zone R di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
 - a1, a2, b1, b2, b4, b5, c2, c5, c8, c9, c12, d1, d2, f1, f2, f5, f6, f7, f8, f10; è ammesso inoltre f9 limitatamente alle isole ecologiche.
2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme:
 - c6, c7, c10, d5, d6.
3. Nelle zone R.4 sono previsti i nf3, f4, f7, f12 in attuazione dei rispettivi Piani attuativi.
4. Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale intervento di NC o di RE comportante demolizione e ricostruzione.

5. I cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni degli articoli 2.5 e 2.6 riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard).
6. Nelle zone R.5, negli interventi edilizi diretti non convenzionati è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi di cambio d'uso e l'inserimento di nuovi usi sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un permesso di costruire convenzionato ovvero a seguito di un Accordo operativo; in tale sede, o nel successivo art. 4.8, possono essere dettate disposizioni specifiche riguardo agli usi previsti o ammessi.

Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R

1. In tutte le zone R, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli e alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro categoria di tutela di cui agli artt. 3.3. e 3.4, sono sempre ammessi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi, i seguenti tipi di intervento edilizio:
 - MO, MS, RC, D;
 - RE purché non preveda incremento del VT, né la chiusura di logge, balconi o porticati.
2. Gli altri interventi edilizi ammissibili, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli e alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro categoria di tutela di cui agli artt. 3.3. e 3.4, sono disciplinati agli articoli seguenti.
3. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice UF massimo ammesso in quella sottozona e devono essere rispettati i limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade, ai sensi del RE. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
4. Negli articoli che seguono, in applicazione dei criteri di cui agli artt. 7 e 8 della L.R. 24/2017, per talune casistiche di intervento sono stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunge un'efficienza energetica superiore a i t i p quelli minimi di legge, che potranno essere stabiliti ed aggiornati con apposita delibera del Consiglio comunale⁵.
5. Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente e al Regolamento Edilizio, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.
6. Per tutti gli interventi che comportino incremento delle superfici impermeabilizzanti superiori a 50mq deve applicarsi il criterio dell'invarianza idro
7. Per tutti gli interventi si richiamano in quanto applicabili le norme del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR2020) in specifico gli artt. 20, 24 e 26 con riferimento alla realizzazione di impianti di produzione

⁵ In prima applicazione il requisito superiore da classificazione NZEB con è classe minima A4" (i relativi criteri di valutazione sono Romagna n. 1715/16 e determinati tramite classificazione di cui alla DGR Emilia-Romagna n. 1275 del 07/09/2015 e s.m.i.).

⁶ Come da delibera del consorzio di bonifica "Terr fino a eventuali modifiche della stessa, il principio dell'invarianza idrometrica" di riferimento pari a 10 l/s ogni destinazione,

energetica a biomassa e relativa VIA, alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

- 8 Per tutti gli interventi si richiama il rispetto delle prescrizioni, in quanto applicabili, derivanti dagli elaborati della microzonazione sismica presenti nel Quadro Conoscitivo

Art. 4.4 Interventi edilizi ammessi nelle zone R.1

1. Nei lotti ineditati (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,2 mq/mq) non sono ammessi interventi di NC. Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature e la superficie permeabile resti superiore al 60% della SF, o almeno pari a quella preesistente, se inferiore.

2. Sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:

a) per gli edifici costruiti o ricostruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009: interventi di RE comportanti un incremento di SC per chiusura di logge, balconi o porticati privati, purché attraverso una riprogettazione organica e architettonicamente coerente delle facciate interessate e la coibentazione dell'involucro tale da raggiungere in regime invernale che estivo, classificato "alto" ai sensi del D.M. 1275/2015 e s. m. i..

b) sui soli edifici abitativi costruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009 con tipologia mono o bi-famigliare, e a condizione che non abbiano già effettuato a seguito del sisma del 2012 le opere di miglioramento sismico fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a) è ammesso un intervento di RE con incremento della SC alle seguenti condizioni:

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- $SC_{max} = SC_{legittimamente\ preesistente} + 20\%$, e incremento massimo della SC = 70 mq.,
- per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un miglioramento dell'indice di prestazione energetica globale (EPgl) di almeno due classi energetiche superiori.

c). interventi di ricostruzione, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto di:

- $IC_{max} = 40\%$ (o IC preesistente se superiore);
- $SP_{min} = 35\%$ della SF (o Sp preesistente se inferiore);
- $H_{max} = m\ 11,00$ (o H preesistente se superiore).
- SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) e b));
- oppure con incremento fino al 15% della SC legittimamente in essere al 31/03/2009, a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;

d) sui soli edifici abitativi costruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009 che non abbiano già una dotazione pertinenziale per ogni unità immobiliare abitativa, è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino alla dotazione di un posto-auto ogni 50 mq di SU prescritta al 2.5, con una superficie max di 20 mq per ogni autorimessa, purché la SP resti maggiore del 25% della SF nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio in materia di distanze.

e) Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature.

3. Con permesso di costruire convenzionato che interessi contestualmente almeno due lotti contigui per una SF complessiva di almeno mq. 1000, è consentito l'intervento di NC previa completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto di:
- IC max = 40% (o = IC preesistente se superiore);
 - Sp min = 35% della SF (o = Sp preesistente se inferiore);
 - H max = m 10,50 (o H preesistente se superiore);
 - SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) e b)) +25%; a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.

Art. 4.5 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2

1. Nei lotti ineditati (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,2 mq/mq) aventi una SF minima di 500 mq. sono ammessi interventi di NC nel rispetto di:
- IC max = 40%;
 - SP min = 35% della SF;
 - H max = m 11,00.
 - Uf max = 0,4 mq/mq. elevabile a 0,50 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.
2. Negli altri casi, sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:
- a) per gli edifici costruiti o ricostruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009: interventi di RE comportanti un incremento di SC per chiusura di logge, balconi o porticati privati, purché attraverso una riprogettazione organica e architettonicamente coerente delle facciate interessate e la coibentazione dell'involucro tale da raggiungere in regime invernale che estivo, 5 punti 2.1 del D.G.R. n. 1275/2015 e s. m. i..
- b) sui soli edifici abitativi costruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009 con tipologia mono o bi-famigliare, e a condizione che non abbiano già effettuato a seguito del sisma del 2012 le opere di miglioramento sismico fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a) è ammesso un intervento di RE con incremento della SC alle seguenti condizioni:
- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
 - SC max = SC legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della SC = 70 mq.,
 - per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un miglioramento dell'indice di prestazione energetica globale (EPgl) di almeno due classi energetiche superiori.
- c). interventi di ricostruzione, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto di:
- IC max = 40% (o = IC preesistente se superiore);
 - SP min = 35% della SF (o = Sp preesistente se inferiore);
 - H max = m 11,00 (o H preesistente se superiore).
 - SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) e b));
- oppure con incremento fino al 20% della SC legittimamente in essere al 31/03/2009, a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4 ;

d) sui soli edifici abitativi costruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009 che non abbiano già una dotazione 'pertinenziale' per ogni unità immobiliare abitativa, è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinentziali fino alla dotazione di un posto-auto ogni 50 mq di SU prescritta al l. 2.5, con una superficie max di 20 mq per ogni autorimessa, purché la SP resti maggiore del 25% della SF. nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio in materia di distanze.

e) Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinentziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature.

3. Con permesso di costruire convenzionato che interessi contestualmente almeno due lotti contigui per una SF complessiva di almeno mq. 1200 di fabbrica consentita, previa completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto di:
- IC max = 40% (o = IC preesistente se superiore);
 - SP min = 35% della SF (o = Sp preesistente se inferiore);
 - H max = m 10,50 (o H preesistente se superiore);
 - SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) e b)) +25%; a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.

Art. 4.6 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.3

1. Nei lotti ineditati non sono ammessi interventi di NC. Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinentziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature e la superficie permeabile resti superiore al 60% della SF, o almeno pari a quella preesistente, se inferiore.
2. Negli altri casi, sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:
 - a) per gli edifici costruiti o ricostruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009: interventi di RE comportanti un incremento di SC per chiusura di logge, balconi o porticati privati, purché attraverso una riprogettazione organica e architettonicamente coerente delle facciate interessate e la coibentazione dell'involucro tale da raggiungere in regime invernale che estivo, classificato "alto" ai sensi dell'Al. 1275/2015 e s. m. i..
 - b) sui soli edifici abitativi costruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009 con tipologia mono o bi-famigliare, e a condizione che non abbiano già effettuato a seguito del sisma del 2012 le opere di miglioramento sismico fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a) è ammesso un intervento di RE con incremento del Vt alle seguenti condizioni:
 - l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
 - SC max = SC legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della SC = 70 mq.,
 - per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un miglioramento dell'indice di prestazione energetica globale (EPgl) di almeno due classi energetiche superiori
 - c) interventi di NC o RE, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto di:
 - IC max = 40% (o = IC preesistente se superiore)
 - SP min = 35% della SF (o = SP preesistente se inferiore);

- H max= m 8,00, o = H preesistente se superiore..
- SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) e b));
- oppure con incremento fino al 15% della SC rispetto a quella legittimamente in essere al 31/03/2009, a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- oppure con incremento della SC fino a raggiungere una SC massima di 220 mq. limitatamente al caso di edifici ad uso esclusivamente abitativo, ad un solo piano fuori terra e a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;

d) sui soli edifici abitativi costruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009 che non abbiano già una dotazione pertinenziale per ogni unità immobiliare abitativa, è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino alla dotazione di un posto-auto ogni 50 mq di SU prescritta al l. 2.5, con una superficie max di 20 mq per ogni autorimessa, purché la SP resti maggiore del 25% della SF. nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio in materia di distanze.

e) sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature.

Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4

1. Qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza del Piano sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva e degli standard garantiti.
2. Dopo la scadenza del Piano:
 - a) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, fino a quel momento sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 4.3 comma 1;
 - b) qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, anche se non ancora acquisite al patrimonio comunale, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4.3 comma 1; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA (ivi compresa la modalità di misurazione dell'edificabilità a cui il PUA fa riferimento)

Art. 4.8 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.5

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art.4.3 comma 1, e senza cambi di destinazione d'uso.
2. Per ciascuna delle zone R.5 individuate nella Tav. 3a con un numero progressivo si prevede la possibilità di attuazione per messo di uno o più permessi di costruire convenzionati sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero perimetro R.5 e sottoscritto dai proprietari che rappresentino almeno il 51% del valore catastale degli immobili;
3. Per tali ambiti sono disciplinate di seguito le modalità di intervento, gli usi ammessi e i parametri edilizi da rispettare negli interventi oggetto di permessi di costruire convenzionati, che dovranno comunque garantire il sovraordinato rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III.
4. Per alcune zona R.5, individuate in Tav. 3a con un numero progressivo, all'interno del perimetro della zona R.5 possono eventualmente essere evidenziate con apposita simbologia aree da destinarsi a

dotazioni da realizzare e cedere ad uso pubblico; tale indicazione è da ritenersi vincolante quanto alla superficie minima, mentre può essere precisata e modificata in sede di permesso di costruire convenzionato quanto alla forma e posizione. La convenzione può stabilire eventuali ulteriori condizioni a cui l'intervento è soggetto.

5. Le ulteriori zone R.5, denominate R.5.S, in considerazione della loro caratteristiche o della loro localizzazione, sono chiamate a svolgere uno specifico compito nella attuazione della strategia del PUG. Sono individuate porzioni di territorio classificate R.5.S in un unico ambito a Villanova, in prossimità del casello autostradale di Reggiolo (cfr, Tav_3a.3). La loro attuazione potrà avvenire solo a seguito della stipula di un Accordo Operativo, che dovrà risultare coerente con le specifiche indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 4

6. **Zona R.5.1 (Via Amendola)**

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente in essere alla data di adozione del PUG + 15%;
- Tipi d'uso ammessi: solo quelli legittimamente in essere alla data di adozione del PUG, alternativa funzioni residenziali a1 o funzioni c8.

Prescrizioni particolari:

- L'ambito dovrà far parte di miglioramento della viabilità adiacente ed intervenire a incrementare la massa arborea presente nell'ambito.

7. **Zona R.5.2 (Via Trieste)**

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- H = 8,50 m
- SC max = 1100 mq
- Tipi d'uso ammessi: tutti gli usi previsti all'art. 4

Prescrizioni particolari:

- L'intervento deve prevedere la cessione gratuita della disciplina degli interventi edilizi, la sosta corrispondente alla quota parte dei posti di costruzione e/o ristrutturazione con aumento di carico urbanistico, nella misura minima di 5 mq/ab., corrispondente a 5 mq. ogni 100 mc.

8. **Zona R.5.3 (Via Regina Margherita, Via Virgilio)**

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- H = 7.00 m.
- Su = 420 mq.
- Tipi d'uso ammessi: tutti gli usi previsti all'art. 4

Prescrizioni particolari:

- L'intervento prevede la realizzazione di un'area di parcheggio di misura minima corrispondente a 10 mq. ogni 100 mc., con un minimo di n.10 posti auto.
- L'intervento è inoltre condizione per la creazione di un servizio di manutenzione e riqualificazione delle dotazioni infrastrutturali dell'Amministrazione Comunale ed i cui contenuti sono definiti nel Piano Attuativo.

9. **Zona R.5.4 (Via Gavello, Via Pascoli)**

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- H = 7,00 m.
- Su = 500 mq da realizzarsi sull'area retinata P.R.G.

Tipi d'uso ammessi: tutti gli usi previsti a

Prescrizioni particolari:

- L'intervento prevede la cessione gratuita di porzione edificabile, individuata come "Strumento di riferimento della quota di parcheggi Ppc, nella misura minima di 5 mq. ogni 100 mc., con un minimo di n.6 posti auto.
- L'intervento è inoltre condizionato alla realizzazione di Via Prampolini con creazione di pista ciclabile.

10. Zona R.5.5 (Via Marconi)

- H = 10,50 m oltre ad un piano interrato
- Su = 1.470 mq con una prevalenza di almeno il 50,01% a destinazione residenziale

Tipi d'uso ammessi: All'interno dell'ambito di destinazione residenziale (usi a1, a2). Per una quota complessivamente inferiore al 50% della Su potranno essere insediati usi b5, c5, c8, d1, d2 (limitatamente alla tipologia non alimentare).

Prescrizioni particolari:

- Gli standard di parcheggio pubblico di cessione saranno definiti in relazione alle destinazioni d'uso previste nel progetto sulla base dei seguenti standard:
 - Funzioni residenziali: 5 mq ogni 100 mc;
 - Funzioni terziarie: 40 mq ogni 100 mq. di Su.
- Indipendentemente dagli standard derivati dall'applicazione dei parametri sopra indicati dovranno essere cedute al comune le aree a parcheggio individuate graficamente sulla cartografia della disciplina degli interventi diretti.
- All'interno della presente zona la capacità edificatoria residenziale proveniente da altri ambiti, nel rispetto delle precedenti disposizioni.

11. Zona R.5.6 (Via XXV Luglio)

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- H = 11,50 m
- SC max = 500 mq

Tipi d'uso ammessi: tutti gli usi previsti all'

Prescrizioni particolari:

- Nel caso di realizzazione di edificio condominiale la morfologia esterna dovrà richiamare lo stile "liberty" degli edifici attigui.

12. Zona R.5.7 (Brugnoletto - Via Michelangelo)

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- H = 10,50 m
- SC max = 2100 mq

Tipi d'uso ammessi: tutti gli usi previsti all'

Prescrizioni particolari:

- Gli standard relativi ai parcheggi pertinenziali di uso comune Ppc dovranno essere concentrati in un' ~~un' adeguata~~ area alberata. L' ambito dovrà ~~riquisire~~ ~~nelle parti già~~ ~~are~~ ~~l~~ esistenti e completata nelle parti mancanti nel rispetto delle norme del Codice della strada. L' ambito ~~contenuto~~ ~~verrà~~ ~~in~~ area verde presente lungo il ~~il~~ ~~ecologica~~.

13. Zona R.5.8 (Brugneto -Via Guastalla)

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- H = 7 m
- SC max = 1600 mq
- Tipi d'uso ammessi: tutti gli usi previsti al

Prescrizioni particolari

- È prevista la ~~condizionata~~ ~~graficamente~~ ~~nelle tavole della~~ ~~disciplina degli~~ interventi diretti, da destinarsi a verde pubblico da sistemarsi secondo quanto previsto nella convenzione attuativa.

14. Zona R.5.9 (Brugneto – Via Monte Cusna)

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- H = 10,50 m
- SC max = 710 mq

Tipi d'uso ammessi ~~si~~ ~~titoli~~ ~~agricoli~~. 4.5.2

Prescrizioni particolari:

- Dovrà essere realizzata un' area destinata a ~~un' area~~ ~~destinata a~~ ~~verde pubblico di~~ ~~cessione~~
-

ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

Art. 4.9 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

1. Gli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione produttiva sono articolati nella Tav.3a nelle seguenti zone urbanistiche:
 - a) **P.1.** *Descrizione* insediamenti prevalentemente artigianali o industriali.
Obiettivi consolidamento e qualificazione dell'apparato produttivo e servizio alle imprese; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; miglioramento degli spazi pubblici e qualificazione delle aree a verde e dei parcheggi.
 - b) **P.2.** *Descrizione* insediamenti produttivi per attività terziarie e commerciali
Obiettivi consolidamento e qualificazione delle attività terziarie e commerciali, nonché dei servizi alle imprese e alla popolazione; miglioramento e qualificazione delle aree a verde e dei parcheggi.
 - c) **P.3.** *Descrizione* zone specifiche nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche.
Obiettivi consentire interventi edilizi ordinari e nel contempo prospettare interventi di sostituzione e ampliamento attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni.
 - d) **P.4.** *Descrizione* insediamenti produttivi interessati da Piani Urbanistici Attuativi vigenti.
Obiettivi completamento dei PUA in corso secondo le specifiche disposizioni dei PUA stessi; mantenendo l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.
2. Le zone P.1, P.2, P.3 e P.4 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.

Art. 4.10 - Destinazioni d'uso nelle zone P

1. Fatte salve differenti previsioni in sede di Accordi Operativi, nelle zone **P** sono i tipi d'uso ammissibili sono definiti nei commi seguenti. Nelle unità edilizie ove eventualmente, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente in essere usi diversi, questi possono permanere, ed anche ampliarsi entro la medesima unità edilizia, solo fino ad un eventuale intervento di NC, o di RE comportante demolizione e ricostruzione.
2. Nelle zone **P.1** sono ammessi i seguenti tipi d'uso: **d10, d5, d6, f8, f9, f10, f11, f12, f13, f14, f15, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, c9, c10, c12, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7, f1, f5, f6, f7, f8, f10, f12.**
Inoltre è ammessa la residenza (ad) nei limiti di un alloggio per un massimo di mq. 120 di SC per ciascun lotto. L'alloggio può essere realizzato successivamente solo all'insediamento produttivo e resta legato con vincoli di destinazione allo stesso.
3. Nelle zone **P.2:** sono ammessi i seguenti usi: **b1, b2, b4, b5, c2, c3, c5, c6, c7, c8, c9, c10, c12, d1, d2, d5, d6, d7, f1, f5, f6, f7, f8, f10, f12.**
Inoltre sono ammessi:
 - gli usi d3 e d4 nei limiti consentiti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata;
 - l'uso residenza (10% della SC, ed 2) in modo limitatamente alle isole ecologiche.
4. Nelle zone **P.3,** negli interventi edilizi diretti non convenzionati, è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi di cambio d'uso e l'inserimento di nuovi usi sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un Accordo Operativo o di permesso di costruire convenzionato, secondo le disposizioni specifiche di cui al successivo art. 4.14.
5. Nelle zone **P.4,** fino alla scadenza dei relativi PUA, sono ammessi gli usi previsti nel PUA stesso (ovvero, qualora il PUA non lo precisi, quelli consentiti dallo strumento urbanistico vigente al momento

dell'approvazione del Piano) ammessi gli usi delle zone SP1 e quelle delle zone P.2 a seconda se trattasi di zone artigianali o industriali o per attività terziarie e commerciali

6. I cambi d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni di cui al Titolo II riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard).

Art. 4.11 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone P

1. In tutte le zone P, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento su eventuali edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro categoria di tutela di cui agli artt. 3.3. e 3.4, sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento edilizi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi:
 - MO, MS, RC, D, nonché RE purché non preveda incremento della SC.
2. Gli altri interventi edilizi ammissibili, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III, sono disciplinati agli articoli seguenti.
3. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice UF massimo ammesso in quella sottozona e devono essere rispettati i limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade, ai sensi del Regolamento Edilizio. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
4. Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente e al Regolamento Edilizio, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.
5. Per tutti gli interventi che comportino incremento delle superfici impermeabilizzanti superiori a 50mq deve applicarsi il criterio dell'invarianza idrica.
6. Per tutti gli interventi si richiamano in quanto applicabili le norme del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR2020) in specifico gli artt. 20, 24 e 26 con riferimento alla realizzazione di impianti di produzione energetica a biomassa e relativi al V. il comma 1, punto 1, dell'art. 24 del Regolamento Edilizio, in relazione all'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.
7. Per tutti gli interventi si richiama il rispetto delle indicazioni prescrizioni, in quanto applicabili, derivanti dagli elaborati della microzonazione sismica presenti nel Quadro Conoscitivo

Art. 4.12 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1

1. Sono ammessi interventi entro i seguenti limiti:
 - UF max = 0,70 mq/mq nei lotti ineditati (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,2 mq/mq);
 - UF max = UF esistente +50% negli altri lotti;
 - SCO max = 60% della SF, o SCO preesistente se superiore;

⁷Come da delibera del consorzio di bonifica "Territorio" fino a eventuali modifiche della stessa, il principio dell'invarianza idrica è il criterio di riferimento pari a 10 l/s ogni destinazione,

- SP min = 20%, o SP preesistente se inferiore.
- H max = m.15 salvo strutture tecniche particolari (silos, ciminiere, tralicci e simili) richieste dal ciclo produttivo.

È possibile ridurre la SP fino a un minimo del 15% della SF, qualora la quota residua venga recuperata attraverso interventi di desigillazione nell'ambito delle zone produttive consolidate indicate dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, tutti gli interventi di NC nelle zone P.1 e P.2 regolate dai precedenti art.4.12 e 4.13 sono subordinate alla eliminazione, o comunque alla messa in sicurezza, di eventuali tetti o altri elementi in amianto; L'istituto caso accompagnato dalla presentazione di un permesso di costruire convenzionato riguardante anche il solo

Tutti gli interventi dovranno assicurare il raggiungimento dei livelli prestazionali ambientali descritti al seguente art. 4.16.

Art. 4.13 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.2

1. Sono ammessi interventi entro i seguenti limiti:
 - UF max = 0,70 mq/mq nei lotti ineditati (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,2 mq/mq);
 - UF max = UF esistente +50% negli altri lotti;
 - SCO max = 50% della SF, o SCO preesistente se superiore;
 - SP min = 30%, o SP preesistente se inferiore;
 - H max = m 11.

Tutti gli interventi dovranno assicurare il raggiungimento dei livelli prestazionali ambientali descritti al seguente art. 4.16.

Art. 4.14 - Interventi ammessi nelle zone P.3

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art. 4.11 comma 1, e senza cambi di destinazione d'uso. Ogni altro intervento è attuabile con un Accordo operativo.

Art. 4.15 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.4

1. Qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza del Piano sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
2. Dopo la scadenza del Piano:
 - a) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, fino a quel momento sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 4.11 comma 1;
 - b) dopo la scadenza del Piano, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, anche se non acquisite al patrimonio comunale, sono ammessi gli interventi secondo i parametri delle zone P.1 o quelli delle zone P.2 , a seconda che si tratti di zone artigianali/industriali o per attività terziarie e commerciali.

Art. 4.16 Livelli prestazionali ambientali connessi agli interventi di NC nelle zone P.1 e P.2

1. Al fine di perseguire l'obiettivo delle zone produttive consolidate indicato dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, tutti gli interventi di NC nelle zone P.1 e P.2 regolate dai precedenti art.4.12 e 4.13 sono subordinate alla eliminazione, o comunque alla messa in sicurezza, di eventuali tetti o altri elementi in amianto;
2. Gli interventi di NC riguardanti lotti liberi dovranno altresì garantire il raggiungimento di uno dei tre seguenti livelli prestazionali (raggiungibili in alternativa o in combinazione tra loro):

- Copertura integrale di almeno un terzo della superficie permeabile con nuove piantumazioni arboree e/o arbustive nel rispetto delle distanze minime di impianto definite in base alla tipologia di essenze nel rispetto del Regolamento del Verde;
 - rinverdimento dell'involucro edilizio (pareti verdi e schermanti con produzione di energia) per una quantità minima del 10% delle superfici esterne dell'edificio (tetto e pareti)
 - adozione di altre soluzioni, innovative e/o NBS, in grado comunque di incrementare la resilienza rispetto ai fenomeni derivanti dal cambiamento climatico, da dimostrarsi attraverso una relazione tecnica dettagliata, da sottoporre a parere della Commissione della Qualità Architettonica e Paesaggistica, volta a determinare l'incremento di
3. In caso di interventi di NC in lotti già interessati da edificazione, il requisito di cui al comma 2 dovrà essere raggiunto proporzionalmente alla percentuale di ampliamento prevista in sede di intervento, nel rispetto della seguente formula: $(\% SC \text{ in ampliamento})$

TITOLO V TERRITORIO RURALE DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 3a del PUG è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti:
6 del PTCP:
 - l'ambito nucleare, interamente ricadente, secondo la Unità territoriale strategica A (" valorizzazione paesaggistica ambientale ") all'area ambientale individuata nel PTCP e disciplinata dal relativo Piano di gestione;
 - l'ambito agricolo multifunzionale comprendente la Unità territoriale strategica A (" valorizzazione ambientale ") e il rilievo paesaggistico come individuato nel PTCP ampliato ad altre aree adiacenti;
 - l'ambito agricolo periurbano, comprendente, secondo la Unità territoriale strategica B (" ridefinizione dei margini urbani ");
 - l'ambito agricolo a vocazione prevalentemente produttiva, comprendente, secondo la SQUEA del PUG, per intero le Unità territoriali strategiche C e D (" valorizzazione produttiva ") e la Unità territoriale strategica E (" riqualificazione paesaggistica ") e corrispondente alla parte estrema dell'adriatica vocazione produttiva individuato nel PTCP;
2. Nella medesima tavola sono indicati inoltre:
 - i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
 - gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
 - gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali e/o ecologiche: cimiteri, impianti di depurazione (depuratori, discariche) e simili;

Art. 5.2 Interventi previsti e consentiti al di fuori delle attività agricole

1. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
 - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecnica (art. 5.1) o complementari (art. 5.2) si applica il Titolo VI;
 - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 5.3 e 5.4;
 - Per gli interventi relativi ai nuclei residenziali rurali di maggiore consistenza si applica l'art. 5.5;
 - Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 5.6;
 - Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 5.7;
 - Per attività di agriturismo, ricettive e ristorative è applicabile inoltre l'art. 5.8;
 - Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso e5) si applica l'art. 5.9;
 - Per la realizzazione di impianti di produzione di energia si applica l'art. 5.10;
 - Per gli interventi in relazione all'uso f8 (Reti tecnologiche e relativi impianti), f9 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) e f10 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art.5.11; per le reti tecnologiche si veda anche il precedente Titolo II;
 - Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, si applica all'art. 5.12;
 - Per depositi di materiale a cielo aperto si rinvia all'art. 5.13. Regolamento Edilizio;

- Per gli interventi in relazione a (distributori di carburanti) si rimanda al precedente Titolo II;
 - Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. 2.12.
2. Nel territorio rurale il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.
 3. Sono infine consentite nel territorio rurale le attività c11 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle presenti norme. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
 4. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le presenti norme relative al territorio rurale. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le presenti norme relative al territorio rurale.
 5. Per tutti gli interventi che comportino incremento delle superfici impermeabilizzanti superiori a 50mq deve applicarsi il criterio dell'invarianza idrica.
 6. Per tutti gli interventi si richiamano in quanto applicabili le norme del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR2020) in specifico gli artt. 20, 24 e 26 con riferimento alla realizzazione di impianti di produzione energetica a biomassa e relativa VlbA, o maa\$ \$ a, u t i a installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Art. 5.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono sempre ammessi i seguenti tipi di interventi edilizi:
 - MO, MS, RC, D;
 - RE purché non preveda incremento del VT, né la chiusura di logge, balconi o porticati.
 - per gli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009: interventi di RE anche comportanti la chiusura di logge, balconi o porticati privati, purché attraverso una riprogettazione organica delle facciate interessate e la coibentazione raggiungere un livello di Prestazione energetica classificato "alto" ai sensi dell'Allegato 5.

In tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria si prescrive la contestuale bonifica di dei manufatti in cemento-amianto eventualmente presenti.
2. L'intervento di cambio d'uso CD e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto e con i seguenti

⁸Come da delibera del consorzio adpo "bomif566 dterif fino a eventuali modifiche della stessa, il principio dell'invarianza idrica e udometrico" di riferimento pari a 10 l/s ogni destinazione,

limiti (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente):

EDIFICI NON TUTELATI

	8 Y g h] b U n] c b] ` X	8 Y g h] b U n] c b] ` X D i g c ` U a a] g g] V] `] ` Y `
a)	Edifici in tutto o almeno per metà abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di promiscui con stalla e/o fienile) o altre funzioni complementari (usi d1, c5, c8, e7)	a1, a2, b1, b2, c5, c8, c9, e5, e7, f1, f5, f6, f10. È ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta, con arrotondamento matematico, dividendo la superficie preesistente (calcolata come SU+SA al netto di porticati al piano campagna) per 200, e comunque entro un massimo di tre. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta, con arrotondamento matematico, dividendo la superficie preesistente (calcolata come SU+SA al netto di porticati al piano campagna) per 200, e comunque entro un massimo di tre.
b)	Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi e1, e2, e3, e5, e6): stalle-fienili, fienili, allevamenti, magazzini agricoli, ricoveri macchine e simili.	e1, e2, e3, e5, e6, e7, c4. È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui al precedente caso a). È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui al precedente caso a).
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	È ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, caseifici, magazzini, edifici per allevamenti (usi c1, c3, c6, e3), & [{] ^ . [Á alloggio annesso	È ammesso esclusivamente: - a Á { æ } c ^ } a { ^ } c [Á á ^ q ~ • [Á ã } Á æ c c [É - a Á & æ { à ã [Á á q ~ • [Á] ^ Á Á ~ ~ } : ã [} ã Á a - q ~ • [Á] ^ Á { æ * æ : : ã } ã Á ^ Á á ^ [• á c ã È condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle { ^ & ã Á • c ^ • • ^ È Á ^ Á & @ ^ Á ã Á á ^ [• á c [á ^ q ^ á ã ~ ã & ã [È Á • ^ } : æ Á ã {] ^ * } æ ^ Á ^ È æ { { ^ • • æ Á ã } [c ^ Á æ Á ^ • ã á ^ ^ preesistente alloggio annesso
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b5, d1, c9, c10), compreso q ^ ç ^ } c ~ æ ^ Á æ	b1, b2, b5, d1, c9, e7. Š q ~ • [Á ã] (canone fisso di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. È æ { { ^ • • æ Á ã } [c ^ Á æ Á ^ • ã á ^ } : æ Á ã { alloggio annesso
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi f1, f2)	cJ È Á ~ F È Á ~ G È È Á — Á æ { { ^ • • [Á ã } [c - scolastico
g)	Ù c æ : ã [] ã Á á ã Á • distributori di carburante, (uso d6)	dÍ Á Ç } [] Á — Á æ { { ^ • • [Á & æ { à ã [Á á q ~ • [D
h)	Serre fisse (uso e4)	^ Á Ç } [] Á — Á æ { { ^ • • [Á & æ { à ã [Á á q ~ • [D

3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi 'e') ad un uso diverso non più connesso a convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale:
- si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Titolo VI;
 - si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
- Per gli edifici realizzati per funzioni agricole (uso 'e') non è comunque ammesso il cambio d'uso per un periodo di dieci anni dal completamento della loro realizzazione.
4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RC, RE, CD) si applicano le norme di cui al Regolamento Edilizio riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza; per le caratteristiche di tali impianti si veda anche l'art. 3 del Prontuario Ecologico Ambientale (PEA) allegato al PUG..
5. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo.
6. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del PUG, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché non comporti aumento della SC rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.
7. Per i soli edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno di fasce di rispetto di elettrodotti, l'intervento di RE consistente in integrale demolizione e ricostruzione è ammesso con mantenimento della medesima sagoma, e senza incremento di SC, ma con possibilità di spostamento dell'area di sedime, purché la ricostruzione avvenga all'esterno della fascia di rispetto ma all'interno della medesima proprietà accorpata.

Art. 5.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RC, , RE, nei limiti e con le modalità definiti al Titolo III per ciascuna categoria di tutela (naturalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie).
- In tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria si prescrive la contestuale bonifica di dei manufatti in cemento-amianto eventualmente presenti.
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

EDIFICI TUTELATI

	Tipologia	8 Y g h] b U n] c b] ` X Đ i g c ` U a a] g g] V] `] ` Y `
a)	Edifici a tipologia abitativa e promiscua: case coloniche, edifici a corpo unico & [{] ^ } â ^ } c ā Á c stalla-fienile	<p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, c8, c9, e5, e7, f1, f5, f6, f10. È ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari.</p> <p>Per le case coloniche e gli altri edifici a tipologia esclusivamente abitativa è ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucaie originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.).</p> <p>È ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, nel caso dei porticati o di singole grandi aperture ad arco (del tipo %) [! c æ Á { ammessa la chiusura con infissi e vetrate purché in arretramento al filo interno della facciata.</p>
b)	Stalle, stalle-fienili	<p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, c8, c9, e3, e1, e5, e7, f1, f5, f6, f10.</p> <p>È ammessa la realizzazione di una unica unità immobiliare per edificio, l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. È ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati.</p> <p>Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.</p>
c)	Tettoie, fienili e ± à æ! & (ossia edifici di servizio aperti), magazzini, depositi attrezzi e macchine agricole, servizi, pro-servizi minori quali forni e porcilaie, silos	<p>—q Á æ{ { ^ • • [Á ^ • & ~ • ā ç æ{ ^ } c ^ Á ā Á { æ } c ^ } alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e caselle è ammesso il tamponamento su un massimo di tre lati, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria.</p>
d)	Edifici produttivi (opifici, fornaci, cantine), manufatti tecnici	<p>b1, b2, b5, c5, c8, c9, c10, e1, e3, e5, e6, e7, f1, f5, f6, f10.</p> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio per una SC max di mq 150</p>
e)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica	<p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, c8, c9, e7, f1, f5, f6, f10.</p> <p>Per edifici con volume totale (VT) fino a 1500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari. Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di due per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la SC preesistente per 200.</p>
f)	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	<p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, c8, c9, e7, f1, f5, f6, f10.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 200 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
g)	Edifici religiosi	c9, f1, f2
h)	Edifici pubblici	<p>b5, c5, c8, c9, c10, f1, f5, f6, f10.</p> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente agli alloggi esistenti</p>

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo del verde (alberature, si) da parte di un tecnico abilitato e del rilievo di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali

aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaatura e l'ammattionato).

4. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento a carico del richiedente sulla base di specifica convenzione. È possibile derogare all'allaccio alle reti attraverso la realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui che garantiscano la piena sostenibilità ambientale sottoponendo la soluzione progettuale a parere ARPA.
5. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m. 1,50 e senza cordoli di base inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
6. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni degli artt. 3.3 e 3.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle di cui al Regolamento del Verde riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
7. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (e) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.

Art. 5.5 - Nuclei residenziali rurali

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nella Tav. 3.a, per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. 5.4, secondo le specifiche categorie di tutela.
2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi edilizi ai sensi del precedente art. 5.3, nonché quanto segue:
 - a) sono ammessi gli interventi di ricostruzione previa completa demolizione con:
 - SC max. = SC preesistente +10%;
 - l'incremento di SC è elevabile al 20% qualora il nuovo edificio raggiunga requisiti prestazionali in materia di efficienza energetica superiori a quelli minimi di legge, che potranno essere stabiliti e aggiornati con apposita delibera comunale⁹;
 - SP min = 35% della SF (o = SP preesistente se inferiore);
 - H max = 8,00 m. o = H preesistente se superiore.
 - b) per gli edifici costruiti o ricostruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009: interventi di RE comportanti un incremento di SC per chiusura di logge, balconi o porticati privati, purché attraverso una riprogettazione organica e architettonicamente coerente delle facciate interessate e la coibentazione dell'involucro tale da raggiungere in regime invernale che estivo, classificato "alto" ai sensi 1275/2015 e s. m. i..
 - c) sui soli edifici preesistenti al 31/03/2009 con tipologia mono o bi familiare, e a condizione che non abbiano già effettuato a seguito del sisma del 2012 le opere di miglioramento sismico fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a), è ammesso una tantum un intervento di RE con incremento del Vt alle seguenti condizioni:

⁹ In prima applicazione il requisito di classificazione NZEB (nearly zero energy building) con classe minima A4" (i relativi criteri di valutazione 7 della DGR Emilia Romagna n. 1715/16 e determinati tramite classificazione di cui alla DGR Emilia-Romagna n. 1275 del 07/09/2015 e s.m.i.).

- SC max = SC legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della SC = 70 mq.,
 - per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiungano i requisiti minimi di prestazione energetica prescritti per i nuovi edifici e relativi impianti energetici;
 - l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.
 - SP min = 35% della SF (o = SP preesistente se inferiore);
3. Per gli edifici non soggetti a tutela, gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria: a1, a2, d1, d5, b5, c5, c8, c9, c2, f1, f2, f5, f6, c3, e1, e3, , f10.
 4. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Titolo VI.

Art. 5.6 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 3.a come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - per intervento diretto : MO, MS, RC, RE, D,
 - con permesso di costruire convenzionato, ogni intervento, purché allineato con le norme della Tav. 3.a del PUG, che sia strettamente necessario alla riqualificazione funzionale e alla sostenibilità ambientale, o all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori; tali interventi potranno dare luogo ad un incremento massimo della SC pari al 10% di quella legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.
2. Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi c4, e1, e3, e6. È ammesso inoltre, con permesso di costruire convenzionato, l'insediamento di una diversa attività manifatturiera (uso c1), a condizione che siano verificate le condizioni di sostenibilità ambientale, tenendo conto degli eventuali impatti sulla viabilità, sulle reti tecnologiche, sulle componenti ambientali.

Ove sia già legittimamente in essere un uso d1, è ammesso l'ampliamento dell'attività entro l'edificio preesistente, fino al limite dimensionale della SV dell'uso d1.
3. Interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo produttivo possono essere ammessi attraverso un "Procedimento autorizzatorio" di cui all'art. 24/2017, limitatamente alle attività ritenute compatibili per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale, e tenendo conto della sostenibilità di eventuali impatti sulla viabilità e sulle reti tecnologiche.
4. Nel caso di cessazione dell'attività in atto possono essere concordati attraverso un Accordo operativo i termini per la demolizione dell'immobile e la ricostruzione dell'area, purché confinante con il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 24/2017.
5. In tutti i casi di permesso di costruire convenzionato devono essere previsti a carico del titolare, nell'ambito del lotto o nel contesto circostante, interventi di riqualificazione paesaggistica applicando gli indirizzi del Prontuario Ecologico Ambientale allegato al PUG.
6. Per gli immobili individuati "ferma restando la possibilità di riuso di cui all'art. 5.3 possono essere concordati attraverso un Accordo operativo i termini per la demolizione degli immobili e la ricostruzione di parte della superficie demolita in area interna o confinante con il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 24/2017.

Art. 5.7 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici

1. Gli interventi di movimento di terra sono sottoposti a titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di modifiche che abbiamo o possa della rete, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli.
3. Gli interventi di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica sono attuati in quanto compresi nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

Art. 5.8 - Attività ricettive, ristorative

1. Le attività ricettive, di ristorazione e agrituristiche utilizzano di norma edifici esistenti, nel rispetto dei precedenti articoli 5.3 e 5.4, salvo le possibilità integrative seguenti.
2. Negli edifici aventi una destinazione in atto a ristorante, albergo con servizio di ristorazione, identificati nella tavola 3a, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 400 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento del piano terreno fino a raggiungere tale superficie, finalizzato all'ampliamento degli spazi e dei servizi per la clientela, alle seguenti condizioni:
 - l'intervento è soggetto a ~~pequale, fra~~ l'ist'oa ldti r oc, o sstirau un vincolo di destinazione per dieci anni;
 - l'intervento rispetti tutte le altre disposizioni di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli;
 - l'intervento è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o all'impegno convenzionato
 - l'edificio non sia di interesse storico-architettonico;
 - sulla base della presentazione di un pre-progetto, nella convenzione sono specificate le caratteristiche morfologiche e i materiali di finitura tali da ottenere un omogeneo inserimento con l'edificio preesistente e nel contesto pa

Art. 5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (e7) o per abitazione, o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali piscine, campi da bocce e simili) di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agriturbistica, e non comportanti la realizzazione di edifici,.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (e7) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso e5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una SCO massima di 70 mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali e simili.
3. La realizzazione di manufatti di cui al comma 2 è soggetta a permesso di costruire convenzionato; la convenzione deve prevedere l' ~~caso d'è ssa zdi o de può diqualzire~~ in tei vi in ove opportuno, la realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo, opportuni accorgimenti per l' ~~le opee necessarie per assicurare adeguate condizinh~~ é igieniche e sanitarie.
4. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 2 non è ammessa nell' ~~a Fuclo~~ (area di valore naturale ed ambientale) e nell'ambito agricolo multifunzionale.

Art. 5.10 - Impianti di produzione di energia (c4)

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, l'uso c4 è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e successive modificazioni. Sono escluse le zone non idonee come individuate dalla Regione Emilia-Romagna in applicazione del suddetto Decreto, con

delibera n. 28 del 6/12/2010 (impianti fotovoltaici) n. 51 del .26/07/2011 (impianti eolici, da biogas, biomasse e idroelettrici) e successive modificazioni.

2. Nel territorio rurale, nuovi impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse o di produzione di biometano da immettere in rete e di energia da biogas possono essere realizzati all'interno degli insediamenti rurali esistenti (centri aziendali agricoli o insediamenti produttivi isolati), anche riutilizzando edifici non più in uso, oppure, in subordine, in adiacenza agli stessi, evitando comunque la realizzazione di nuovi insediamenti isolati che frammentino o alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale.
3. Per gli impianti di produzione di energia da biogas, biomasse e produzione di biometano da immettere in rete, ai sensi del comma G) del punto 3 e del comma E) del punto 4 dell'allegato alla delibera regionale 51/2011 si definiscono le seguenti distanze minime dal perimetro del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale (non si considerano le porzioni di territorio urbanizzato specializzate per attività produttive):
 - 3.000 m per gli impianti di produzione di energia da biomasse con potenza superiore ai 200 kw;
 - 1.500 m per gli impianti di produzione di energia da combustione di biogas;
 - 750 m per gli impianti di produzione di biometano da immettere in rete.

Può derogare da tale limitazione la realizzazione di impianti di produzione di energia da biogas in stretta contiguità con un preesistente allevamento zootecnico del quale utilizzino le deiezioni, che risultino essere almeno la metà della materia con cui si alimenta il biodigestore.

4. La localizzazione di impianti di produzione di energia da combustione diretta da biomasse è inoltre subordinata alle condizioni di cui al comma E del punto 4 della delibera 51/2011.
- 6 Per tutti gli interventi si richiamano in quanto applicabili le norme del Piano Aria Integrato Regionale (P A I R 2 0 2 0) in specifico all' art. 20 con r i f e energetica a biomassa e relativa VIA.

Art. 5.11 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f10); reti tecnologiche e relativi impianti (f8); impianti per l'ambiente (f9)

In relazione all'uso f10 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili), all'uso f8 (Reti tecnologiche e relativi impianti) e f9 (discariche, impianti di depurazione e simili), sono ammissibili per intervento edilizio diretto:

- interventi di MO, MS, RC, RE, D, nonché di demolizione e ricostruzioni di costruzioni (di qualsiasi tipo) preesistenti,
- interventi di realizzazione di nuove infrastrutture a rete e nuovi manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti, attrezzature e reti preesistenti,

La realizzazione di nuovi edifici, impianti o attrezzature segue le procedure per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. In ogni caso non sono ammesse nuove funzioni f 9 e f 1 0 n e l l' agricolo multifunzionale.

TITOLO VI TERRITORIO RURALE INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 6.1 - Definizioni preliminari

1. *Unità fondiaria agricola* - Per 'unità fondiaria agricola', o 'azienda' ai fini degli strumenti urbanistici, si intende un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e successive modifiche..

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

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale di durata minima residua quinquennale. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto f

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

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

2. *Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)* Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. *Centro aziendale agricolo* Si considera centro aziendale agricolo un'area di pertinenza, realizzata ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.
4. *PRA.* - h *Piano di ammodernamento di azienda agricola*, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 24/2017 e dell'Atto di coordinamento tecnico sull'attività agricola, ai fini della valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo 623 e 13/05/2019 n.713.

5. *Imprenditore agricolo* La definizione di imprenditore agricolo è data ai sensi dell'art. 2135 Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228.
6. *Imprenditore agricolo professionale (IAP)* Considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs. 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

Art. 6.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, per gli usi connessi alle attività agricole, ivi compresa la residenza aziendale

1. La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni del PUG, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto dalla legge regionale e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, e1, e2, e4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
3. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato con titolo abilitativo rilasciato dopo la data 01/10/2002 (data , è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
4. Nei nuovi interventi di NC, anche in termini di ampliamento il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
5. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e resterà documentato presso il Comune, a cura del SUE.
6. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in ambito agricolo, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola a partire dalla data del 01/10/2002 e fino al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data del 01/10/2002 in termini di terreni ed edifici;

le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, e relativi terreni asserviti;

la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SA legittimamente in essere.

7. Per tutti gli interventi si richiama il rispetto delle indicazioni prescrizioni, in quanto applicabili, derivanti dagli elaborati della microzonazione sismica presenti nel Quadro Conoscitivo.

Art. 6.3 Tipologia localizzazione e impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale

1. Si richiamano i precedenti artt. 3.8. e 3.9.

Art. 6.4 - Interventi di NC per uso a1: abitazioni

1. La presentazione della richiesta deve essere accompagnata da una Relazione tecnica finalizzata a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento in unità agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi, di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713.
2. Condizioni per il permesso di costruire.
La richiesta di permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP).
3. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo non è ammessa. Nelle unità aziendali provviste di edificio abitativo è ammessa, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
 - SC massima edificabile = 150 mq. + 20 mq per ogni ettaro superiore al quinto, fino ad un massimo di 300 mq.
 - NP max. = 2.
 - gli interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento della SC ad uso abitativo preesistente sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.
4. La SC edificabile si intende comprensiva:
 - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
 - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.
5. La SC può essere distribuita in più alloggi, e di fabbrica abitativo. È ammessa la distribuzione della SC abitativa in più corpi di fabbrica:
 - nel caso che nell'unità agricola ad uso abitativo; esistano già
 - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, attraverso il cambio d'uso di parte consentita;
 - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio della fascia di rispetto di un elettrodotto o ricadente a una distanza minore di 15 metri da un edificio che ospita un allevamento zootecnico in attività,
 - nel caso che venga ricavata superficie abitativa dai corpi di fabbrica abitativi.

Art. 6.5 - @

V #

1. La realizzazione di interventi di NC per uso e1 si attua, salvo i casi di seguito previsti, sulla base della valutazione e approvazione di un PRA, presentato da un I.A.P., che n al programma di sviluppo dell'azienda agricola l' inserimento paesaggistico.
2. Sono ammessi per intervento diretto, senza la presentazione del PRA, gli interventi che rientrano nei seguenti limiti, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata da un imprenditore agricolo (anche non I.A.P.):
 - SF mini ma agricola, qualora sia priva di edifici ad uso e1: 5 ettari;
 - l' edificazione avvenga all' interno del preesesso;
 - l' intervento non ricada fra quelli d ai ferisiniti del punto 3.01.d1 del r' dinamento tecnico sull' a valutazione dei programmi di riconversione o nonché sui fabbricati abiditcui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713.
 - SC edificabile (comprensivi della SC ad uso superficie fondiaria = 50 mq/ha per i primi 10 ha + 25 mq/ha per gli ettari oltre il 10°;
 - SC massima edificabile nell' unità aziendale =
 - NP max = 1.

Gli interventi di demolizione ricostruzione senza incremento della SC sono ammessi per intervento diretto anche nel caso di superamento dei parametri di SC suddetti.

3. In aggiunta a quanto previsto ai commi precedenti, ai fini di rispondere ad esigenze temporanee di copertura di prodotti agricoli, è ammissibile la costruzione di manufatti leggeri (coperture a telone) entro i limiti temporali bera (att. 7 comma 1 della L.R. 15/2013). L' attiv
4. Nel caso il richiedente non sia imprenditore agricolo:
 - a) su unità fondiarie di almeno due ettari è ammessa la realizzazione di un magazzino per un massimo di 100 mq. di SC (naturalmente comprensivi della eventuale SC preesistente avente tale uso).
 - b) con esclusione dell' Unità su unità fondiarie di superficie compresa di c fra 0,5 e 2 ettari e prive di edifici, è ammessa la realizzazione di un ricovero attrezzi per un massimo di 14 mq. di SC.

Nel caso di cui alla lettera b) il manufatto deve rispondere ai seguenti requisiti:

- sia realizzato in soluzione prefabbricata in legno;
- H max = m. 2,5;
- abbia un solo accesso, con chiusura a battenti in legno e le eventuali aperture illuminanti e ventilanti siano del tipo "luce", di cui al Codice Civile, poste a non meno di m. 2,00 da terra;
- non sia dotato di impianti, salvo eventualmen

Art.6.6 - Interventi di NC, per uso e2 (allevamenti produttivi)

1. Per l' sono ammessi per intervento edilizio diretto esclusivamente i seguenti interventi relativi ad allevamenti in attività:
 - interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RC, RE) e di demolizione e ricostruzione senza incremento di SC;
 - altri interventi (anche di ampliamento o nuova costruzione di edifici, ovvero di realizzazione di manufatti diversi: ad es. lagoni), in quanto necessari per migliorare il benessere degli animali o

per diminuire gli impatti ~~esione a modalità di zootecnia~~ l'attività biologica, ma non comportanti incremento dei capi allevabili ovvero della massa viva e a condizione che tali interventi siano realizzati in immediata adiacenza ad esso.

2. Gli interventi che comportino l'incremento dei capi per la realizzazione di nuovi allevamenti sono subordinati alla valutazione ed approvazione di un PRA che ne documenti anche le condizioni di sostenibilità ambientale e le mitigazioni paesaggistiche. La convenzione, oltre a disciplinare gli obblighi in materia di contenimento e mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, dovrà prevedere la demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Per nuovi edifici ad uso e2 si richiamano le disposizioni di cui all'art. 6.6. Nuovi allevamenti non sono comunque realizzabili nelle aree di valore naturale ed ambientale (area-nucleo) e nell'ambito agricolo multifunzionale.

Art. 6.7 - Interventi di NC per uso e3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici

1. La richiesta di permesso di costruire per uso e3 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo. In relazione all'uso e3 sono ammessi esclusivamente interventi di riuso di edifici esistenti, interventi edilizi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione a parità di SC, nonché interventi di realizzazione di impianti e di manufatti diversi non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Interventi di ampliamento o nuova costruzione riferiti allo sviluppo di attività preesistenti, ovvero interventi di NC per nuove attività possono essere ammessi previa valutazione e approvazione di un PRA che argomenta le caratteristiche di sostenibilità ambientale e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico. La convenzione, oltre a disciplinare gli obblighi in materia di contenimento e mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, dovrà prevedere la demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Non sono comunque insediabili ex-novo attività di tipo e3 nelle aree di valore naturale ed ambientale (area-nucleo) e nell'ambito agricolo multifunzionale.

Art. 6.8 - Interventi di NC per uso e4: serre fisse.

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC per uso e4 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo.
2. Parametri edilizi da rispettare nel caso di intervento edilizio diretto:
 - SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
 - SCO max = 2.000 mq per ettaro per i primi 3 ha di SAU + 500 mq/ha per gli ettari ulteriori;
 - SCO max = 10.000 mq.
3. È possibile superare i parametri suddetti previa valutazione ed approvazione di un Piano di Riconversione o Ampliamento Aziendale che documenti le caratteristiche e le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico.

Art. 6.9 Attività agrituristiche

1. Nelle unità agricole la realizzazione ~~avverso il~~ attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti, nonché attraverso quanto consentito ai sensi dei precedenti articoli 5.8 e 5.9.

o @ 8 0 - ') - @ ' u @ h @ ') y o \

Si riportano di seguito, per comodità, le sigle dei tipi d'uso come definiti

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1.** Residenza
- a2.** Residenza collettiva (non turistica)

B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

- b1.** Alberghi
- b2.** Attività ricettive extra-alberghiere
- b3.** Campeggi e villaggi turistici
- b4.** Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence)
- b5.** Pubblici esercizi

C) FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE

- c1.** Attività manifatturiere
- c2.** Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano
- c3.** Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci
- c4.** Impianti per la produzione e commercializzazione di energia
- c5.** Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- c6.** Artigianato dei servizi ai veicoli
- c7.** Attività terziarie specializzate
- c8.** Attività terziarie diffuse
- c9.** Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- c10.** Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto.
- c11.** Attività estrattive
- c12.** Attività di parcheggio

D) FUNZIONI COMMERCIALI

- d1.** Esercizi commerciali di vicinato
- d2.** Medio-piccole strutture di vendita
 - d2.a - del settore alimentare o misto;
 - d2.n - del settore non alimentare.
- d3.** Medio-grandi strutture di vendita
 - d2.a - del settore alimentare o misto;
 - d2.n - del settore non alimentare.
- d4.** Grandi strutture di vendita
 - d4.a - del settore alimentare o misto;
 - d4.n - del settore non alimentare.

- d5** Attività commerciali all'ingrosso
- d6** Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- d7** Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

E) FUNZIONI RURALI

- e1** Attrezzature per l'agricoltura
- e2** Allevamenti produttivi agricoli
- e3** Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale
- e4** Coltivazione in serre fisse
- e5** Allevamenti di animali d'affezione. Comprende inoltre le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie e i piccoli allevamenti per autoconsumo
- e6** Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole, Servizi di giardinaggio
- e7** Alloggi e strutture per l'agriturismo

F) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- f1** Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base
- f2** Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- f3** Parcheggi pubblici
- f4** Aree a verde e a parco
- f5** Attività di istruzione superiore
- f6** Attività sanitarie ed assistenziali
- f7** Mobilità
- f8** Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere.
- f9** Impianti per l'ambiente
- f10** Servizi della pubblica amministrazione
- f11** Cimiteri
- f12** Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti
- f13** Opere ambientali
- f14** Attrezzature per la Difesa Nazionale