

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

COMUNE DI IMOLA

Commissario Prefettizio

(Decreto Prefettura di Bologna
n. 117357 del 19/11/2019)

Nicola Izzo

Segretario Comunale

Andrea Fanti

Dirigente del Servizio

Andrea Fanti

Adozione

Delibera C.C. n. 77 del 18/06/2019

Approvazione

Delibera Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019

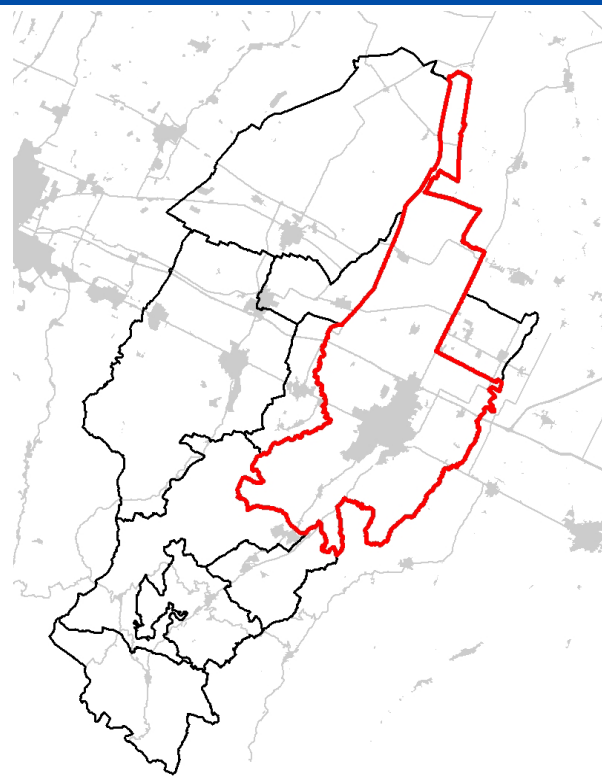
RUE

NORME TECNICHE ATTUATIVE DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TOMO

III

AGGIORNATO ALLA VARIANTE 3



ELENCO CRONOLOGICO VARIANTI AL TOMO III DEL R.U.E. del Comune di Imola:

VARIANTE 2 al R.U.E.: adozione Del. C.C. n. 26 del 09/02/2017; approvazione Del. C.C. n. 177 del 14/12/2017

VARIANTE 3 al R.U.E.: adozione Del. C.C. n. 77 del 18/06/2019; approvazione Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019

INDICE

SEZIONE INTERCOMUNALE	2
TITOLO 1 – SISTEMA DELLE TUTELE DEL TERRITORIO	1
CAPO 1.1 – GENERALITÀ	1
Art. 1.1.1 – SCHEDA DEI VINCOLI	1
TITOLO 2 – LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	2
CAPO 2.1 – LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	2
Art. 2.1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 2.1.2 – PROMOZIONE E INCENTIVI	2
TITOLO 3 – IL SISTEMA INSEDIATIVO ESISTENTE E DI PROGETTO	3
CAPO 3.1 (P) – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI	3
Art. 3.1.1 – DESTINAZIONI D'USO	3
Art. 3.1.2 – SUPERFICI ACCESSORIE IN FUNZIONE DEGLI USI	5
Art. 3.1.3 – DISTANZE: GENERALITÀ	6
Art. 3.1.4 – DISTANZE MINIME DAI CONFINI (D)	6
Art. 3.1.5 – DISTANZA FRA EDIFICI (De)	7
Art. 3.1.6 – DEROGHE ALLE DISTANZE	7
CAPO 3.2 (R) – PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA	9
Art. 3.2.1 – PROGETTAZIONE AREE ESTERNE PERTINENZIALI	9
Art. 3.2.2 – ATTREZZATURE PERTINENZIALI	9
Art. 3.2.3 – RECINZIONI E MURI DI CINTA	11
Art. 3.2.4 – PASSI CARRAI E USCITE DALLE AUTORIMESSE	11
Art. 3.2.5 – DECORO E SICUREZZA DEGLI EDIFICI	12
Art. 3.2.6 – ELEMENTI AGGETTANTI SU SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	13
Art. 3.2.7 – MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ APPLICATI AGLI EDIFICI	13
Art. 3.2.8 – TENDE ESTERNE	14
Art. 3.2.9 – ANTENNE E PARABOLE	14
Art. 3.2.10 – TARGHE	14
Art. 3.2.11 – BACHECHE E VETRINETTE	14
Art. 3.2.12 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI	15
Art. 3.2.13 – INFISSI, CANCELLETTI E INFERRIATE	15
Art. 3.2.14 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI	15
Art. 3.2.15 – NUMERAZIONE CIVICA	15
Art. 3.2.16 – APPARATI TECNOLOGICI	15
Art. 3.2.17 – LOCALI ACCESSORI	16
CAPO 3.3 (P) – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	17
Art. 3.3.1 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA	17
Art. 3.3.2 – CENTRI STORICI E NUCLEI D'INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO	17
Art. 3.3.3 – AGGLOMERATI NON URBANI D'INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO	17
Art. 3.3.4 – EDIFICI D'INTERESSE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE IN TERRITORIO URBANIZZATO (BENI CULTURALI)	18
Art. 3.3.5 – EDIFICI E MANUFATTI D'INTERESSE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE DEL TERRITORIO RURALE (BENI CULTURALI)	18
Art. 3.3.6 – GIARDINI E PARCHI D'INTERESSE STORICO/NATURALISTICO	19
CAPO 3.4 (R) – INDIRIZZI E PARAMETRI PER IL DECORO URBANO NEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	20
Art. 3.4.1 – GENERALITÀ	20
Art. 3.4.2 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE	20
Art. 3.4.3 – MURATURE E INTONACI	21
Art. 3.4.4 – TINTEGGIATURE E COLORI	21
Art. 3.4.5 – PAVIMENTAZIONI	22
Art. 3.4.6 – AREE SCOPERTE DI PERTINENZA	22
Art. 3.4.7 – NEGOZI STORICI	22
Art. 3.4.8 – VETRINE E SERRANDE	23
Art. 3.4.9 – TENDE ESTERNE	24
Art. 3.4.10 – INSEGNE MERCEOLOGICHE E/O AZIENDALI	25
Art. 3.4.11 – CASSETTE POSTALI	26
Art. 3.4.12 – TARGHE	27
Art. 3.4.13 – COIBENTAZIONI	28
Art. 3.4.14 – COPERTURE	28
Art. 3.4.15 – COMIGNOLI E CANNE FUMARIE	29

Art. 3.4.16 – ANTENNE E PARABOLE	29
CAPO 3.5 (P) – AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (AUC)	30
Art. 3.5.1 – DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI	30
Art. 3.5.2 – SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI	31
CAPO 3.6 (P) – AMBITI URBANIZZATI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE (ASP)	32
Art. 3.6.1 – DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI	32
Art. 3.6.2 – SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI	32
CAPO 3.7 (P) – IL TERRITORIO URBANIZZABILE	34
Art. 3.7.1 – DISCIPLINA DEL RUE IN ASSENZA DI POC	34
Art. 3.7.2 – AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE (APEA)	34
CAPO 3.8 – AMBITI POLI FUNZIONALI (APF)	35
Art. 3.8.1 – MODALITÀ DI INTERVENTO	35
TITOLO 4 – IL TERRITORIO RURALE	36
CAPO 4.1 (P) – DISPOSIZIONI GENERALI	36
Art. 4.1.1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	36
Art. 4.1.2 – DISPOSIZIONI GENERALI	36
Art. 4.1.3 – USI COMPATIBILI CON IL TERRITORIO RURALE	36
Art. 4.1.4 – ATTIVITÀ D'INTERESSE PRIVATISTICO RICREATIVE, SPORTIVE, TURISTICHE IN TERRITORIO RURALE, CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI NELLE AREE SCOPERTE	37
Art. 4.1.5 – MICRONIDI E SERVIZI PARASCOLASTICI PER L'INFANZIA	37
Art. 4.1.6 – PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DELL'ENERGIA	38
Art. 4.1.7 – BACINI DI ACCUMULO E SERBATOI PER L'IRRIGAZIONE	39
Art. 4.1.8 – USI PRESENTI NON COMPATIBILI CON IL TERRITORIO RURALE	39
Art. 4.1.9 – PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE	40
Art. 4.1.10 – AREE E STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE	40
CAPO 4.2 (R) – DEFINIZIONI SPECIFICHE PER IL TERRITORIO RURALE	42
Art. 4.2.1 – DEFINIZIONI	42
Art. 4.2.2 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE	43
Art. 4.2.3 – DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	44
Art. 4.2.4 – DISTANZE E ALTEZZE DEGLI EDIFICI	44
CAPO 4.3 (R) – CORTI ED EDILIZIA RURALE	45
Art. 4.3.1 – EDIFICI VINCOLATI E/O CLASSIFICATI BENI CULTURALI E RELATIVE AREE CORTILIVE	45
Art. 4.3.2 – EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI IN CONDIZIONI DI PRECARIETÀ STATICA	46
Art. 4.3.3 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI VINCOLATI E/O CLASSIFICATI COME BENI CULTURALI	47
Art. 4.3.4 – CRITERI GENERALI D'INTERVENTO SU EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI	48
Art. 4.3.5 – INTERVENTI IN ADIACENZA A BENI CULTURALI	48
Art. 4.3.6 – SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE CORTI RURALI	49
CAPO 4.4 (P) – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI PER SOGGETTI IAP, IA, CD	51
Art. 4.4.1 – EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI	51
Art. 4.4.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI	53
Art. 4.4.4 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA NON TRADIZIONALE ESISTENTI	58
Art. 4.4.5 – NUOVE COSTRUZIONI DI EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO	58
Art. 4.4.6 – GIOVANI CONDUTTORI IAP	60
Art. 4.4.7 – AGRITURISMO E FATTORIE DIDATTICHE	61
Art. 4.4.8 – ALLEVAMENTI NON INTENSIVI	61
Art. 4.4.9 – ALLEVAMENTI INTENSIVI	62
Art. 4.4.10 – STOCCAGGIO E SPANDIMENTO LIQUAMI IN ALLEVAMENTI INTENSIVI	62
Art. 4.4.11 – ATTIVITÀ DI APICOLTURA E SERVIZI ANNESSI	63
Art. 4.4.12 – CONSORZI AGRARI	63
CAPO 4.5 (P) – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI PER SOGGETTI NON IAP, IA, CD	64
Art. 4.5.1 – EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI	64
Art. 4.5.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI	66
Art. 4.5.3 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE ESISTENTI	68
Art. 4.5.4 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA NON TRADIZIONALE ESISTENTI	70
Art. 4.5.5 – NUOVE COSTRUZIONI D'EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO E RICOVERI ATTREZZI	70
TITOLO 5 – SOSTENIBILITÀ DELLO SVILUPPO E PROMOZIONE DELLA QUALITÀ	71
CAPO 5.1 (P) – PIANIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE	71
Art. 5.1.1 – GENERALITÀ	71
Art. 5.1.2 – QUALITÀ URBANA E AMBIENTALE	71

Art. 5.1.3 – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI	72
TITOLO 6 – DOTAZIONI PER LA PUBBLICA UTILITÀ	74
CAPO 6.1 (P) – OPERE DI URBANIZZAZIONE E PARCHEGGI PERTINENZIALI	74
Art. 6.1.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA (U1) E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)	74
Art. 6.1.2 – QUANTIFICAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)	75
Art. 6.1.3 – DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI	80
TITOLO 7 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI E COMUNALI	83
CAPO 7.1 – GENERALITÀ	83
Art. 7.1.1 – CLASSIFICAZIONE	83
Art. 7.1.2 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE E GESTIONE DOTAZIONI	83
CAPO 7.2 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI	85
Art. 7.2.1 – ISTRUZIONE SUPERIORE, UNIVERSITÀ E RICERCA (D_A.s)	85
Art. 7.2.2 – SANITÀ, SERVIZI SOCIALI E ASSISTENZIALI (D_B.s)	85
Art. 7.2.3 – PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (D_Cs)	85
Art. 7.2.4 – ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIALI E POLITICHE (D_D.s)	85
Art. 7.2.5 – LUOGHI DI CULTO (D_E.s)	86
Art. 7.2.6 – PARCHI PUBBLICI TERRITORIALI (D_F.s)	86
Art. 7.2.7 – ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI (D_G.s)	87
CAPO 7.3 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI COMUNALI	88
Art. 7.3.1 – ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E DELL'INFANZIA (D_A.c)	88
Art. 7.3.2 – SANITÀ, SERVIZI SANITARI E ASSISTENZIALI (D_B.c)	88
Art. 7.3.3 – PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (D_C.c)	89
Art. 7.3.4 – ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIALI E POLITICHE (D_D.c)	89
Art. 7.3.5 – LUOGHI DI CULTO (D_E.c)	89
Art. 7.3.6 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (D_F.c)	90
Art. 7.3.7 – ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI (D_G.c)	90
TITOLO 8 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DEA)	91
CAPO 8.1 (P) – CARATTERI GENERALI	91
Art. 8.1.1 – DEFINIZIONI	91
Art. 8.1.2 – DISCIPLINA DELLE DEA	92
TITOLO 9 – DOTAZIONI SPECIALI	93
CAPO 9.1 (P) – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA	93
Art. 9.1.1 – CLASSIFICAZIONE	93
Art. 9.1.2 – SICUREZZA, PROTEZIONE CIVILE E VIGILI DEL FUOCO (DS_S)	93
Art. 9.1.3 – ATTREZZATURE MANUTENTIVE E TECNICHE (DS_A)	93
Art. 9.1.4 – IMPIANTI PER LA RACCOLTA E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI (DS_DIS)	94
Art. 9.1.5 – DEPURATORI (DS_DEP)	94
Art. 9.1.6 – CIMITERI E RELATIVI AMPLIAMENTI (DS_C; DS_CA)	94
Art. 9.1.7 – SPAZI PER USO TEMPORANEO (DS_T)	95
Art. 9.1.8 – GATTILI E CANILI (DS_CG)	95
TITOLO 10 – SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ	96
CAPO 10.1 (P) – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA	96
Art. 10.1.1 – CLASSIFICAZIONE	96
Art. 10.1.2 – DISCIPLINA PER LA VIABILITÀ	97
Art. 10.1.3 – PISTE CICLOPEDONALI	98
Art. 10.1.4 – PARCHEGGI (P)	98
Art. 10.1.5 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E ALTRI SERVIZI ALLA MOBILITÀ	99
Art. 10.1.6 – STAZIONI E LINEE FERROVIARIE (FS)	100
Art. 10.1.7 – AMBITI DI SERVIZIO CON POTENZIALE DESTINAZIONE FERROVIARIA (IF_N)	100
TITOLO 11 – ERS COME DOTAZIONE TERRITORIALE	101
CAPO 11.1 (P) – GENERALITÀ E INDICAZIONI PRESTAZIONALI	101
Art. 11.1.1 – GENERALITÀ	101
TITOLO 12 – ALTRE INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO	102
CAPO 12.1 (P) – GENERALITÀ E PRESCRIZIONI	102
Art. 12.1.1 – ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	102
Art. 12.1.2 – RETICOLO DEI CANALI E DI BONIFICA	102
Art. 12.1.3 – ACQUEDOTTO CIVILE E INDUSTRIALE	102
Art. 12.1.4 – ACQUE REFLUE	103

Art. 12.1.5 – ACQUE MINERALI E TERMALI	103
Art. 12.1.6 – ATTREZZATURE PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI	104
Art. 12.1.7 – IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA	104
Art. 12.1.8 – IMPIANTI FISSI PER LA TELEFONIA MOBILE	104
Art. 12.1.9 – AVIOSUPERFICI E AREE DI ATTERRAGGIO ELICOTTERI	104
Art. 12.1.10 – Teleriscaldamento	105
Art. 12.1.11 – GEOTERMIA A BASSA ENTALPIA E SOLARE TERMICO	105
TITOLO 13 – FASCE DI RISPETTO	106
CAPO 13.1 (P) – GENERALITÀ	106
Art. 13.1.1 – GENERALITÀ	106
Art. 13.1.2 – CORRIDOI DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURALE	106
SEZIONE COMUNALE	108
TITOLO 14 – GENERALITÀ	110
CAPO 14.1 (P) – LA SEZIONE COMUNALE DEL RUE	110
Art. 14.1.1 – ELABORATI	110
Art. 14.1.2 – INTERVENTI LIBERI	110
Art. 14.1.3 – AREE PROTETTE (AVN_AP)	110
Art. 14.1.4 – EDIFICI ESISTENTI	111
Art. 14.1.5 – INCENTIVI PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE	111
TITOLO 15 – INTERVENTI DIFFUSI NEL TERRITORIO URBANIZZATO	113
CAPO 15.1 (P) – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	113
Art. 15.1.1 – ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	113
Art. 15.1.2 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI USI AMMESSI	114
Art. 15.1.3 – VETRINE VINCOLATE IN CENTRO STORICO	114
CAPO 15.2 (P) – AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	115
Art. 15.2.1 – CLASSIFICAZIONE	115
Art. 15.2.2 – AUC_A1: AMBITI URBANI CONSOLIDATI COSTITUITI DA NUCLEI COMPATTI	115
Art. 15.2.3 – AUC_A2: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI	118
Art. 15.2.4 – AUC_A3: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON PREVALENTE SISTEMAZIONE A VERDE/PARCO PRIVATO	120
Art. 15.2.5 – AUC_A4: AMBITI URBANI CONSOLIDATI REALIZZATI IN BASE A PIANI ATTUATIVI	123
Art. 15.2.6 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE	125
CAPO 15.3 (P) – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA/TERZIARIA	127
Art. 15.3.1 – CLASSIFICAZIONE	127
Art. 15.3.2 – ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO	127
Art. 15.3.3 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI	129
Art. 15.3.4 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI	131
TITOLO 16 – AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA SPECIALE	134
CAPO 16.1 (P) – INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA	134
Art. 16.1.1 – AMBITI POLI FUNZIONALI	134
Art. 16.1.2 – AMBITI DISCIPLINATI DA SCHEDA DI RUE	134
Art. 16.1.3 – AMBITI DISCIPLINATI DAL PAE	134
TITOLO 17 – STAZIONI EMITTENTI RADIO-TELEVISIVE	135
CAPO 17.1 (P) – INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA	135
Art. 17.1.1 – SITI P.L.E.R.T.	135
Art. 17.1.2 – DISCIPLINA DEI SITI P.L.E.R.T. CONFERMATI	135
TITOLO 18 – IMPIANTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	137
CAPO 18.1 (R) – INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA	137
Art. 18.1.1 – INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA E NORME DI RIFERIMENTO	137
Art. 18.1.2 – CATEGORIE DI COMPATIBILITÀ	137
Art. 18.1.3 – AREA DI DANNO SIPCAM: USI E INTERVENTI AMMESSI	137
TITOLO 19 – MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	138
CAPO 19.1 (P) – DISCIPLINA	138
Art. 19.1.1 – MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI	138
Art. 19.1.2 – MONETIZZAZIONE DI VERDE PUBBLICO	138
Art. 19.1.3 – VALORI DA APPLICARE	139

SEZIONE INTERCOMUNALE

TITOLO 1 – SISTEMA DELLE TUTELE DEL TERRITORIO

CAPO 1.1 – GENERALITÀ

Art. 1.1.1 – SCHEDA DEI VINCOLI

1. Ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000 smi, la disciplina relativa ai vincoli derivanti da Piani Sovraordinati e dalle elaborazioni del PSC è contenuta nella Scheda dei Vincoli inserita nelle NTA del PSC, con la seguente suddivisione:
 - Tutele e valorizzazione delle identità culturali e dei paesaggi;
 - Tutela della vulnerabilità del territorio e delle risorse idriche;
 - Infrastrutture del territorio.
2. Le Tavv. 2, 3 e 4 del PSC e la Tav. 1a del RUE (per gli elementi di cui ai commi successivi) costituiscono la "Tavola dei Vincoli" quale elaborato costitutivo del PSC e del RUE; i Titoli 2, 3 e 4 delle NTA del PSC costituiscono la relativa "Scheda dei Vincoli".
3. Nella Tavola 1a di RUE i seguenti vincoli: fasce di rispetto di depuratori, cimiteri, antenne radio-televisive, aree di danno degli impianti a rischio di incidente rilevante e fasce di tutela di corsi d'acqua ai sensi del DLgs. 42/2004 (ex Legge Galasso) sono riportati conformemente ai corrispondenti elementi contenuti nella Tavola dei vincoli del PSC al fine di una migliore leggibilità. Ogni intervento è comunque tenuto all'osservanza delle disposizioni della Tavola dei vincoli e della relativa scheda come definita nel comma 2.
4. Nella Tav. 1a di RUE sono riportate le fasce di rispetto stradale conformemente alla Tav. 4 del PSC con l'aggiunta di quelle in essa non rappresentabili per una migliore leggibilità.

TITOLO 2 – LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

CAPO 2.1 – LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Art. 2.1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le norme statali e regionali in materia di sostenibilità ambientale e risparmio energetico.

DISPOSIZIONI
GENERALI

Art. 2.1.2 – PROMOZIONE E INCENTIVI

1. Il Comune può favorire e promuovere la realizzazione di ulteriori interventi per il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e altre opere per la sostenibilità ambientale in conformità alle vigenti disposizioni sovraordinate in materia e alle agevolazioni che ogni Comune può adottare con idonei atti amministrativi comunali.
2. Per la progettazione di costruzioni bioclimatiche ed ecologiche almeno in classe "A+" (comunque realizzate con tecnologie a basso indice di inquinamento e consumo energetico sia in fase di produzione che di realizzazione dell'edificio) gli oneri di urbanizzazione secondaria possono essere ridotti fino al 50% con le modalità di cui alla specifica disciplina comunale.

INCENTIVI PER
INTERVENTI DI
RISPARMIO
ENERGETICO

TITOLO 3 – IL SISTEMA INSEDIATIVO ESISTENTE E DI PROGETTO

CAPO 3.1 (P) – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI

Art. 3.1.1 – DESTINAZIONI D'USO

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. L'elenco delle destinazioni d'uso di seguito riportato deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati vanno collocati per analogia.

2. Le destinazioni d'uso e i relativi raggruppamenti (classi e sottoclassi) sono:

A. RESIDENZA

- a1) Residenza ordinaria;
- a2) Residenze collettive o specialistiche;

B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

- b1) Esercizi commerciali di vicinato;
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
- b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;
- b11) Attività socio-assistenziali;

C. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
- c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
- c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili
- c7) Commercio di carburanti per autotrazione.

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP e sono declinate per ogni zona ed ammesse secondo il loro livello dimensionale e tipologico.

D. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima $\leq$ a quella degli esercizi commerciali di vicinato;
- d2) Commercio all'ingrosso;
- d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;
- d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici;
- d5) Produzione e commercializzazione dell'energia;

A - RESIDENZA

B – FUNZ.
SERVIZIO
COMPLEMENTARI
A RESIDENZA

C – FUNZ.
TERZIARIE E
COMMERCIALI

D – FUNZ.
PRODUTTIVE E
ASSIMILABILI

- d6) Depositi a cielo aperto;
- d7) Lavorazione di inerti;
- d8) Demolizione di veicoli e macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti;
- d9) Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva;
- d10) Impianti di trasmissione via etere

E. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e1) Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti;
- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda, con riferimento ai soggetti dipendenti di azienda agricola a tempo occasionale, determinato e indeterminato, e/o coadiuvanti;
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);
- e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche;
- e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;
- e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione;
- e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;
- e8) Pet-therapy;
- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari;
- e10) Allevamento non intensivo;
- e11) Allevamento intensivo;
- e12) Attività di apicoltura
- e13) Servizi connessi con la castanicoltura;
- e14) Consorzi agrari;
- e15) Impianti di produzione di energia da biomassa;

E – FUNZ.
AGRICOLE E
CONNESSE ALLA
AGRICOLTURA

F. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

- f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
- f2) Ostelli
- f3) Campeggi, villaggi turistici;
- f4) Attività termali e strutture strettamente connesse;

F – STRUTTURE
RICETTIVE

G. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

- g1) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovracomunale:
 - g1.1 Istruzione superiore, università e ricerca (D_As);
 - g1.2 Servizi sanitari e assistenziali (D_Bs);
 - g1.3 Pubblica amministrazione (D-Cs);
 - g1.4 Attività culturali sociali e politiche (D_Ds);
 - g1.5 Luoghi di culto (D_Es);
 - g1.6 Parchi pubblici territoriali (D_Fs);
 - g1.7 Attrezzature e impianti sportivi pubblici (D_Gs);
- g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale:
 - g2.1 Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia (D_Ac);
 - g2.2 Sanità, Servizi sociali e assistenziali (D_Bc);
 - g2.3 Pubblica amministrazione (D_Cc);
 - g2.4 Attività culturali sociali e politiche (D_Dc);
 - g2.5 Luoghi di culto (D_Ec);
 - g2.6 Verde pubblico attrezzato (D_Fc);

G – DOTAZIONI E
INFRASTRUTTURE

- g2.7 Attrezzature e impianti sportivi pubblici (D_Gc);
- g3) Dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate:
 - g3.1 Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco (DS_S);
 - g3.2 Attrezzature manutentive e tecniche (erogazione di servizi di rete, depositi e officine per il trasporto pubblico su gomma, stazioni ecologiche attrezzate e isole ecologiche) (DS_A);
 - g3.3 Impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti (DS_DIS);
 - g3.4 Depuratori (DS_DEP);
 - g3.5 Cimiteri (DS_C) e relativi ampliamenti (DS_CA);
 - g3.6 Spazi per uso temporaneo (DS_T);
 - g3.7 Canili e gattili (DS_CG).
- 3. Le destinazioni d'uso sopra elencate comprendono le urbanizzazioni primarie ad esse necessarie (verde pubblico, parcheggi pubblici, reti tecnologiche e relativi impianti).
- 4. L'elenco delle destinazioni d'uso serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o compatibili (eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ogni ambito/zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per autorizzare un determinato uso (dotazioni pubbliche, parcheggi pertinenziali);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
- 5. Negli ambiti del sistema insediativo storico (ACS) e consolidato residenziale e produttivo (AUC, ASP), gli usi presenti non ammessi così come disciplinati dalla Sezione comunale del presente Tomo III, devono essere sostituiti con quelli ammessi in ogni caso di intervento che contempli almeno la ristrutturazione edilizia (RE) dell'unità edilizia interessata.

Art. 3.1.2 – SUPERFICI ACCESSORIE IN FUNZIONE DEGLI USI

1. Negli interventi di Nuova costruzione (NC) e Demolizione e ricostruzione (DR), per gli usi a1, a2, b3, b10, d9, fatte salve specifiche disposizioni del Capo 4.4 e 4.5 e della Sezione comunale del presente Tomo III, la realizzazione di superfici accessorie (Sa) deve rispettare i seguenti limiti:

- edifici fino a 2 piani abitabili fuori terra: **$30\%Su \leq Sa \leq 110\% Su$**
- edifici con più di 2 piani abitabili fuori terra: **$30\%Su \leq Sa \leq 90\% Su$**

La Su di riferimento è quella di progetto. Sono esclusi rispetto ai massimi consentiti i lastrici solari e i portici; sono inoltre esclusi i balconi e terrazzi fino a 10 mq di Sa e fino a 2m di profondità (l'eccedenza si computa). Negli interventi di RE deve essere rispettato solo il limite massimo di Sa.

2. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE), Nuova costruzione (NC) e Demolizione e ricostruzione (DR), per gli altri usi fatte salve specifiche disposizioni per il territorio rurale e quelle contenute della Sezione comunale del presente Tomo III e delle schede VIP, la realizzazione di superfici accessorie (Sa) deve rispettare i seguenti limiti: $Sa \leq 30\% Su$.
3. Non si applica alcun limite ai parcheggi pertinenziali per usi di tipo b7) e per quelli della classe C a condizione che non siano suddivisi in singole autorimesse, sino al limite massimo superiore costituito dai minimi richiesti dalla normativa vigente.
4. Le superfici accessorie in quantità eccedenti sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.

ALTRI USI

PARCHEGGI
PERTINENZIALI

Sa ECCEDENTI

Art. 3.1.3 – DISTANZE: GENERALITÀ

1. Per le distanze dalle strade si rimanda all'art. 4.1.3 delle NTA del PSC. RINVIO NTA PSC
2. Nel Tomo III Sezione comunale può essere richiesto il mantenimento dell'allineamento con fabbricati contigui se riconoscibili e caratterizzanti la strada. SEZIONE
COMUNALE

Art. 3.1.4 – DISTANZE MINIME DAI CONFINI (D)

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. Per la distanza (D) dal confine di ambito e/o di proprietà, devono essere rispettati i valori minimi di cui ai commi seguenti. Sono fatte salve diverse esplicite indicazioni del Tomo III Sezione comunale, del POC o del PUA. VALORI MINIMI
2. I valori minimi non valgono per:
 - a) vani tecnici e impianti con altezza inferiore a 2,5 m a diretto servizio dell'insediamento,
 - b) elementi di arredo,
 - c) edifici o impianti totalmente interrati,
 fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile.
3. Nel caso di confine con ambito di tipo D, DS o D_N non valgono le deroghe di cui al comma 2.
4. Negli interventi RS, RRC, RE:

D = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle pareti esterne per finalità di isolamento nei limiti previsti dalla legislazione vigente).

RS, RRC, RE
5. Negli interventi di NC, DR, RU, SMT e nella generalità dei casi:

$D \geq 0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m.

NC, DR, RU, SMT
6. Negli interventi che prevedono la cessione di aree ad uso pubblico (parcheggi, etc.) la distanza D può essere ridotta fino a 1,5 m dalle aree da cedere. Sono fatte salve diverse distanze nell'ambito dei PUA o degli IDC. RIDUZIONI
7. Le distanze minime di cui ai commi 3 e 4 devono essere rispettate anche negli interventi di sopraelevazione, salvo che nel Tomo III Sezione comunale sia richiesto il mantenimento dell'allineamento con fabbricati contigui se riconoscibili e caratterizzanti la strada, comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (De) di cui all'art. 3.1.5. SOPRAELEV-
ZIONE
8. In caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento.
9. Nel rispetto delle distanze minime tra edifici, è ammesso costruire sul confine di proprietà o di ambito (ad esclusione degli ambiti di tipo D, DS o D_N) o a distanze inferiori con presentazione di progetto unitario tra le proprietà che prevede la contestuale edificazione o previo accordo sottoscritto con il confinante con atto registrato, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo, secondo quanto specificato nella sezione comunale. COSTRUZIONI
SUL
CONFINE
10. Le distanze relative a pergolati, gazebo e casette d'arredo nelle dimensioni indicate nell'art. 3.2.2, sono disciplinate dal medesimo articolo.

Art. 3.1.5 – DISTANZA FRA EDIFICI (De)

1. La distanza (De) fra edifici che non siano uniti o aderenti, deve rispettare i seguenti valori minimi. VALORI MINIMI
2. Negli interventi RS, RRC, RE (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
De = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento). RS, RRC, RE
3. Negli interventi di NC, DR, RU:
 - su tutto il perimetro dell'edificio e per pareti antistanti che anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a 12m: $De \geq 10m$;
 - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00: $De \geq 10m$ e $\geq$ altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10m. NC, DR, RU
4. Negli interventi di NC e DR in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti (De) varia in rapporto all'altezza del fronte e va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento. EDIFICI A GRADONI
5. Negli interventi di sopraelevazione i limiti di cui sopra vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata. SOPRAELEVAZIONE
6. Tra pareti antistanti di uno stesso edificio o di edifici, nell'ambito di un PUA o IDC con previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori purché la visuale perpendicolare ad ogni finestra di locali di abitazioni non sia inferiore alla differenza tra l'altezza della parete antistante e quella del pavimento del locale a cui la finestra si riferisce. DISTANZE INFERIORI
7. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a 6m. CAVEDII, POZZI LUCE
8. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di 4m di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "shed" o simili). ELEMENTI NON CONSIDERATI FINESTRE

Art. 3.1.6 – DEROGHE ALLE DISTANZE

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Le norme di cui agli articoli precedenti relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
 - a) edifici e impianti d'interesse pubblico;
 - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
 - c) per l'efficienza energetica, secondo quanto previsto dai commi 6 e 7 del D. Lgs. 102/2014 e smi.
2. Sono ammesse inoltre distanze dai confini e dal confine stradale inferiori a quelle prescritte. INT. PUBBLICO ADEGUAMENTO-NORME SICUREZZA
EDIFICI OGGETTO DI

te nel caso di edifici che formino oggetto di PUA.

PUA

CAPO 3.2 (R) – PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA

Art. 3.2.1 – PROGETTAZIONE AREE ESTERNE PERTINENZIALI

1. Tutti i progetti di RE, NC e DR devono contenere, quale parte integrante del titolo edilizio, il progetto dell'area esterna di pertinenza. Il progetto, che deve essere conforme a quanto previsto dal Regolamento del Verde, dovrà essere completo di:
 - inquadramento territoriale con analisi del contesto ambientale finalizzato alla definizione delle scelte progettuali;
 - censimento della vegetazione esistente con adeguata documentazione fotografica;
 - planimetria di progetto con indicazione delle specie prescelte, degli eventuali abbattimenti necessari e delle piantumazioni compensative.
2. Gli interventi dovranno comunque salvaguardare il più possibile le alberature esistenti e non offenderne l'apparato radicale e la chioma.
3. La superficie scoperta dell'area di pertinenza di edifici residenziali, qualora maggiore di 80 mq, dovrà essere dotata almeno di:
 - 2 alberi ogni 100 mq
 - 1 albero se l'area è inferiore a 100 mq.Tali quantità non sono vincolanti negli interventi all'interno degli ambiti ACS_A1 e ACS_A2. L'elenco delle specie consigliate è riportato nel Regolamento del Verde.
4. Al di fuori degli interventi soggetti a titoli edilizi, gli abbattimenti di alberature di circonferenza superiore a 60 cm (misurata a 1,20 m da terra) devono comunque essere autorizzati dagli uffici comunali competenti. Sono fatte salve indicazioni e prescrizioni degli eventuali specifici Regolamenti comunali.

RE, NC, DR

CONTENUTI DEL
PROGETTO

REQUISITI
SUPERFICIE
PERMEABILE

ABBATTIMENTI
ALBERATURE

Art. 3.2.2 – ATTREZZATURE PERTINENZIALI

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. In caso di interventi di NC e DR relativi a unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, aventi un accesso condominiale alle UI, dovranno essere garantiti spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari destinati a deposito biciclette e alla raccolta differenziata.
2. Le superfici delle attrezzature pertinenziali di cui ai commi seguenti non sono conteggiate nelle superfici massime ammissibili dell'ambito in cui esse sono da realizzarsi nel rispetto dei limiti di seguito specificati e delle procedure indicate al Tomo I. Per gazebo, pergotende, casette per ricovero attrezzi e dehor, sono ammesse dimensioni superiori qualora rientranti nella potenzialità ammessa nell'ambito e nel rispetto delle norme generali. Sono fatti salvi specifici regolamenti comunali di settore.
3. **PERGOLATI**
In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI a uso autorimessa o magazzino) può essere realizzato un pergolato con le seguenti caratteristiche:
 - materiale della struttura: legno o metallo; sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti
 - materiale della copertura: permeabile quale piante rampicanti, arelle, tessuti non plastificati, grigliati e simili

PERGOLATI

- Superficie massima occupata (proiezione a terra dell'involuppo degli elementi di copertura) = 36 mq;
- Distanza minima dal confine della proiezione a terra dell'involuppo degli elementi di copertura: 1,5 m. Tale distanza non è richiesta rispetto alle parti condominiali dello stesso edificio.

È ammessa l'integrazione di pannelli fotovoltaici o impianti simili solo se disposti su file distanziate di almeno 40 cm, in modo da non costituire una copertura impermeabile continua. In questo caso la distanza dai confini deve essere di almeno 3 m.

GAZEBO E
PERGOTENDE

4. **GAZEBO - PERGOTENDE**

In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI ad uso autorimessa o magazzino) può essere realizzato un gazebo aperto su tutti i lati o in alternativa una pergotenda con le seguenti caratteristiche:

- materiale della struttura: legno o metallo (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
- H max al colmo = 3 m;
- Superficie massima occupata (proiezione a terra dell'involuppo degli elementi di copertura) = 16 mq;
- Distanza minima dal confine 3 m (proiezione a terra dell'involuppo degli elementi di copertura);

5. **CASSETTE**

CASSETTE

In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI ad uso autorimessa o magazzino), qualora non siano presenti nell'edificio locali già destinati a tale uso, può essere realizzata una casetta per ricovero attrezzi con le seguenti caratteristiche:

- giardino, orto, spazio verde privato di superficie ≥ 60 mq;
- altezza massima $\leq 2,4$ m misurata al colmo;
- falde inclinate con pendenza $> 30\%$;
- distanza minima dai confini di proprietà 1,5 m;
- superficie coperta ≤ 8 mq;
- materiale: legno;
- adeguata schermatura lungo il perimetro con essenze vegetali;
- i manufatti non potranno essere allacciati a servizi a rete, a eccezione dell'energia elettrica.

6. **DEHOR**

DEHOR

In ciascuna area privata di pertinenza di pubblici esercizi o di artigianato di produzione di alimenti, è ammessa la realizzazione di dehor, nel rispetto delle norme del Regolamento d'Igiene (Tomo II – art. 110 comma 2 punto c) finalizzati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, realizzati con eventuale copertura o chiusura, anche parziale, di volume. I dehor possono essere composti da:

- strutture fisse coperte, aperte o chiuse ai lati, di tipo smontabile e rimontabile senza demolizione;
- tende e tendoni;
- ombrelloni;
- elementi di completamento accessori e arredi di base (tavoli e sedie, pedane, fioriere e similari elementi di delimitazione).

Fermo restando la disciplina del Tomo III Sezione comunale, tali manufatti dovranno assicurare:

- idoneità statica
- fruibilità ai disabili.

Per le strutture fisse coperte dovranno inoltre essere garantiti:

- distanza minima dai confini con aree private pari a 3 m;

- distanza tra edifici: non si applica l'art. 3.1.5 verso l'edificio ove è collocato il pubblico esercizio;
- permesso di costruire temporaneo, per la durata di anni cinque dal rilascio o durata inferiore fino al cessare dell'attività di pubblico esercizio o di artigianato di produzione di alimenti;
- parere favorevole dell'Ente proprietario della strada qualora ricadenti in fascia di rispetto stradale
- superficie massima coperta pari al 50% della superficie totale del pubblico esercizio o in alternativa pari a 40 mq;

Non è ammessa la realizzazione di bagni e cucine all'interno dei dehor.

La medesima disciplina si applica anche ai dehor di pubblici esercizi su aree pubbliche o private ad uso pubblico, fatto salvo specifici Regolamenti comunali.

7. **RICOVERI ANIMALI D'AFFEZIONE**

In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI ad uso autorimessa o magazzino) possono essere realizzate tettoie per il ricovero degli animali d'affezione nelle quantità strettamente previste dai vigenti regolamenti per la tutela del benessere degli animali e comunque per una superficie coperta complessiva massima di 16 mq, altezza massima 1,80 m e distanza minima dai confini 1,5 m.

RICOVERI
ANIMALI
D'AFFEZIONE

Art. 3.2.3 – RECINZIONI E MURI DI CINTA

1. Le recinzioni poste su fronte strada dovranno avere un'altezza non superiore a:
 - 1,20 m nel caso di recinzioni in muratura piena;
 - 1,80 m a condizione che almeno la parte eccedente 1,20 m di altezza sia realizzata in rete metallica, inferriata o altra schermatura non continua"
2. I tratti di recinzione a distanza inferiore a 8 m dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a 5m e dovranno garantire la visibilità necessaria alla percorrenza stradale.
3. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 4.1.3 delle NTA del PSC

RECINZIONI SU
FRONTE
STRADALE

INCROCI E
CURVE

Art. 3.2.4 – PASSI CARRAI E USCITE DALLE AUTORIMESSE

1. I nuovi passi carrai su strade comunali e vicinali devono distare almeno 12m dalle intersezioni (art. 46 Regolamento CdS), misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso devono essere visibili da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi del Comune in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno 5m dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali, nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza e se-

NUOVI PASSI
CARRAI

DINIEGO

CARATTERISTICHE

gnali luminosi.

DEROGHE

4. Ai sensi dell'art.46 del Regolamento del CdS, è possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato o nel caso di specifica previsione di PUA.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, e devono garantire il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a 3m se la rampa è rettilinea e 3,5m se curva. Tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili.
7. La pendenza delle rampe non deve essere superiore al 20%. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o lato interno del marciapiede o della pista ciclopeditonale) o il lato interno del porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto con pendenza massima pari al 5% per una lunghezza di almeno 4m atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili. In questo caso andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

RAMPE
D'ACCESSO

PENDENZA

Art. 3.2.5 – DECORO E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un corretto uso dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
2. È vietato l'uso degli spazi pertinenziali esterni degli edifici prospicienti la pubblica via per deposito di materiali.
3. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, mediante i seguenti interventi (*cfr. Art. 9, LR 16/2002*):
 - a) recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione, disordine, abbandono e degrado;
 - b) rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi

In caso di inottemperanza si procederà secondo quanto stabilito dall'art. 9 comma 4 LR 16/2002.
4. Sono fatte salve ulteriori e più restrittive norme relative ai centri storici (ACS_A1), nuclei storici (ACS_A2), edifici vincolati o classificati beni culturali di cui al successivo Capo 3.4 e al territorio rurale ovvero contenute nel Tomo III Sezione comunale.

RECUPERO EDIFICI
IN DEGRADO

Art. 3.2.6 – ELEMENTI AGGETTANTI SU SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o cose.

2. Negli edifici esistenti, fatte salve le condizioni in essere, sono ammessi i seguenti aggetti:

- aggetti di non più di 15cm (cornici, bancali, inferriate, ecc), fino all'altezza di 2,50m dal suolo;
- elementi di chiusura (vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno con l'adozione di accorgimenti idonei a evitare ostacoli o pericoli al transito sul prospiciente marciapiede o piano stradale.

AGGETTI
AMMESSI

Per interventi di RS, RRC, REC, RT, RE e nei casi di MS che interessano la modifica di elementi della facciata, è richiesta la sostituzione con elementi di chiusura che non si aprano verso l'esterno e l'adeguamento degli aggetti (limitatamente al solo piano terra).

3. Elementi di chiusura che si aprono verso l'esterno e gli aggetti di cui al precedente comma non sono ammessi per interventi di NC e DR.

4. In caso d'edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,5m dal piano stradale o del marciapiede. È consentito installare i pluviali esternamente qualora non sia possibile incassarli a condizione che siano realizzati in materiale indeformabile nella parte inferiore per la medesima altezza di 2,5m (es. terminali in ghisa).

PLUVIALI EDIFICI
PROSPICIENTI
SPAZI PUBBLICI

Art. 3.2.7 – MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ APPLICATI AGLI EDIFICI

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione.

INTERVENTI DEL
COMUNE

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

OBBLIGHI DEI
PROPRIETARI

3. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma 1 deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.

VISIBILITA'

4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.

Art. 3.2.8 – TENDE ESTERNE

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere installate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse. CARATTERISTICHE
2. In una stessa unità edilizia le tende devono armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali, salvo diverse soluzioni purché oggetto di studio unitario sull'intero edificio.
3. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.
4. Nelle facciate ove sono già presenti tende, le ulteriori devono adeguarsi per materiale e colore a quelle preesistenti.
5. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a 2,20m dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro 20cm dal filo esterno del bordo del marciapiede e comunque non superiore a 2m. TENDE PROTESE
SU SPAZI
PUBBLICI
6. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
7. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali, etc.

Art. 3.2.9 – ANTENNE E PARABOLE

1. È vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi, se visibili da spazi di pubblica fruizione.
2. In tutto il territorio, negli interventi di NC e RE, qualora estesi a tutto il fabbricato, per il posizionamento di antenne e parabole deve essere previsto un impianto centralizzato posto sulla copertura dell'edificio e inserito nell'architettura dello stesso

Art. 3.2.10 – TARGHE

1. Le targhe di studi professionali, uffici e attività in genere non potranno avere una superficie superiore a 0,125 mq e andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari. DIMENSIONI
2. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie SOLUZIONE
UNITARIA

Art. 3.2.11 – BACHECHE E VETRINETTE

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 e aggetto 0,15 ed essere costruite in metallo verniciato o legno, di profilo e colore in armonia con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione. DIMENSIONI
E MATERIALI

Art. 3.2.12 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

1. Tutte le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. CARATTERISTICHE
2. Cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Piano delle Affissioni o Regolamento comunale.
3. Le insegne devono contenere prioritariamente l'individuazione della tipologia merceologica dell'esercizio commerciale e solo in secondo luogo la ragione sociale o altre informazioni.

Art. 3.2.13 – INFISSI, CANCELLETTI E INFERRIATE

1. In una stessa unità edilizia, gli infissi e gli eventuali cancelletti e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono armonizzarsi per forma, colore e materiali. UNIFORMITA'

Art. 3.2.14 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

1. Le coperture, i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, etc.) nonché i canali di gronda, pluviali, bancali, dovranno essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. PROGETTAZIONE

Art. 3.2.15 – NUMERAZIONE CIVICA

1. A seguito di attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), il Comune potrà fornire il modello delle relative targhette, che dovranno essere posizionate, in luogo ben visibile sia di giorno che di notte, preferibilmente in alto a destra rispetto all'accesso all'abitazione, salvo casi particolari. TARGHETTE
2. Nell'ambito dei progetti degli interventi edilizi dovrà essere chiaramente individuata la collocazione della targhetta. PROGETTAZIONE

Art. 3.2.16 – APPARATI TECNOLOGICI

1. Gli apparati tecnologici (condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria ecc.) posti all'esterno degli edifici devono essere installati sui fronti secondari degli edifici e/o all'interno di sporti, balconi e logge in modo che non siano visibili dagli spazi di fruizione pubblica e comunque nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico, perseguendo l'omogeneità di facciata, e nel rispetto della tutela e salvaguardia della sicurezza pubblica e privata. LOCALIZZAZIONE
2. Tali apparati dovranno altresì rispettare i limiti acustici di zona, e garantire un corretto convogliamento delle aree di espulsione tale da non arrecare disturbo in relazione alla di- LIMITI ACUSTICI

rezione e diffusione dei flussi d'aria.

IMPIANTI
IDROSANITARI E
CONDIZIONA-
MENTO

3. Al fine di perseguire una corretta prevenzione e controllo della legionellosi, tutti gli impianti idrosanitari e di condizionamento dovranno essere progettati nel rispetto dei requisiti di cui al cap. 3.1 Delibera GR 1115/08, *“Approvazione Linee Guida regionali per la sorveglianza e il controllo della legionellosi”*.
4. Le condutture di distribuzione di acqua e gas di norma dovranno essere installate sulle facciate secondarie e comunque dovranno collocarsi ordinatamente allineate.

FACCIAIE

Art. 3.2.17 – LOCALI ACCESSORI

inserito a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Relativamente ai locali accessori, non presentando i requisiti igienico-sanitari minimi di abitabilità, gli elaborati planimetrici a corredo del titolo edilizio devono riportare esplicitamente la dicitura **“NON ABITABILE”**. Dovranno trovare applicazione le Definizioni Tecniche Uniformi vigenti e le prescrizioni del PAIR vigente.

CAPO 3.3 (P) – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 3.3.1 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA

1. La cartografia del RUE individua i seguenti ambiti ed elementi:
 - **ACS_A1:** centri storici e nuclei di interesse storico-architettonico.
 - **ACS_A2:** agglomerati e nuclei non urbani di interesse storico-architettonico.
 - **Edifici di interesse storico-architettonico tutelati** (ai sensi del DLgs. 42/2004).
 - **Edifici di interesse storico-culturale e testimoniale in zona urbana (beni culturali):** edifici e immobili esplicitamente individuati in cartografia che per il loro valore culturale, testimoniale, architettonico e/o storico sono meritevoli di conservazione negli ambiti urbani.
 - **Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale (beni culturali):** tutti gli edifici, i manufatti, gli immobili e le aree di loro pertinenza che per il loro valore storico, culturale e testimoniale del territorio rurale sono meritevoli di conservazione.
2. La sezione comunale del Tomo III contiene la normativa specifica relativa all'articolazione sopra riportata valida per il singolo Comune.

AMBITI ED
ELEMENTI
CARTOGRAFIA RUE

Art. 3.3.2 – CENTRI STORICI E NUCLEI D'INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

(ACS_A1)

1. Il RUE nella sezione comunale recepisce per tali zone la cartografia e relative NTA delle discipline particolareggiate dei PRG previgenti o le loro determinazioni esplicitate nelle relative NTA e tavole specifiche, con le modifiche normative e cartografiche apportate in sede di redazione del presente RUE.
2. In relazione alle disposizioni non esplicitamente previste nella sezione comunale del RUE per questi ambiti, valgono le prescrizioni del successivo articolo in relazione alle unità minime di intervento, agli usi e alle categorie e modalità di intervento.

RECEPIMENTO PRG
PREVIGENTI

Art. 3.3.3 – AGGLOMERATI NON URBANI D'INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

(ACS_A2)

1. Gli agglomerati non urbani d'interesse storico-architettonico sono individuati cartograficamente (ACS_A2) nel RUE e sono costituiti da Unità Minime di Intervento (UMI) che, ove non appositamente perimetrate, corrispondono alle Unità Edilizie (UE) presenti al loro interno.
2. Le Unità Minime di Intervento possono essere unicamente soggette ai seguenti interventi: MO, MS, RS, RRC, RE con le limitazioni riportate nella sezione comunale del RUE
3. Sono fatte salve le limitazioni e le procedure derivanti dall'eventuale vincolo di tutela ai sensi del DLgs. 42/2004.
4. Per gli eventuali edifici privi di valore testimoniale presenti nell'agglomerato sono ammessi anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) con riguardo specifico all'organizzazione morfologica e ai caratteri compositivi e dimensionali dell'agglomerato all'interno del quale si interviene.
5. In luogo dell'intervento diretto, negli ambiti ACS_A2 è sempre possibile operare mediante Piano di Recupero, previo inserimento nel POC.
6. Sono ammesse le seguenti classi di destinazioni d'uso:
 - A. RESIDENZA

UNITÀ MINIME DI
INTERVENTO

VINCOLO TUTELA

EDIFICI PRIVI DI
VALORE
TESTIMONIALE

CLASSI D'USO
AMMESSE

- B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
- E. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA, limitatamente alle funzioni esistenti
- F. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

7. Sono fatte salve le discipline specifiche contenute nella parte comunale del Tomo III.

Art. 3.3.4 – EDIFICI D'INTERESSE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE IN TERRITORIO URBANIZZATO (BENI CULTURALI)

1. La cartografia di RUE individua edifici e manufatti d'interesse storico-culturale e testimoniale e le loro eventuali aree di pertinenza ai sensi dell'art.A-9 LR 20/00 nel territorio urbano esterno al centro storico. INTERVENTI
AMMESSI
2. Per questi edifici sono ammessi i seguenti interventi:
 - MO, MS
 - RS, RRC, RE con le limitazioni riportate nella sezione comunale del RUE.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per l'ambito urbano in cui ricadono gli edifici.
4. Gli interventi sono estesi all'intera pertinenza coperta e/o scoperta ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Sono fatte salve le discipline specifiche contenute nella parte comunale del Tomo III.

Art. 3.3.5 – EDIFICI E MANUFATTI D'INTERESSE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE DEL TERRITORIO RURALE (BENI CULTURALI)

1. La cartografia del RUE individua gli edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale e le loro eventuali aree di pertinenza, ai sensi dell'art.A-9 L.R. 20/2000, classificati puntualmente nelle schede del relativo censimento dei PRG previgenti o espressamente elaborate con la redazione del presente RUE. INDIVIDUAZIONE
CARTOGRAFICA
E SCHEDE RUE
2. Tali schede fanno parte costitutiva della sezione comunale del Tomo III del RUE.
3. I comuni possono motivatamente modificare, con le procedure di variante al RUE, le classificazioni degli immobili variando i contenuti della relativa scheda.
4. Le modalità generali d'intervento e utilizzo per questi edifici e manufatti sono contenute nel Tit. 4 del Tomo III. Sono fatte salve norme specifiche contenute nella sezione comunale del presente Tomo III che prevalgono su quelle della sezione intercomunale.

Art. 3.3.6 – GIARDINI E PARCHI D'INTERESSE STORICO/NATURALISTICO

1. L'individuazione contenuta nella cartografia del RUE dei "Giardini e parchi di interesse storico-naturalistico" non costituisce qualificazione di zona ma individuazione di aree soggette a tutela, manutenzione, valorizzazione e implementazione delle essenze arboree che le caratterizzano; i lotti liberi in tali zone sono inedificabili a prescindere dalla capacità edificatoria attribuita all'ambito in cui ricadono. Gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti alla normativa dell'ambito in cui ricadono e sono ammessi solo qualora non alterino le caratteristiche del giardino. INEDIFICABILITÀ
2. Ogni intervento su queste aree è subordinato alla presentazione di un rilievo della vegetazione esistente. Eventuali abbattimenti sono subordinati a specifica autorizzazione degli uffici comunali competenti.
3. Nella sezione comunale del RUE è contenuta la eventuale disciplina particolareggiata degli elementi individuati.

CAPO 3.4 (R) – INDIRIZZI E PARAMETRI PER IL DECORO URBANO NEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 3.4.1 – GENERALITÀ

1. Le Norme di cui al presente Capo si applicano al sistema insediativi storico e prevalgono su eventuali disposizioni contrastanti contenute nel Capo 3.2 Sono fatte salve le prescrizioni contenute negli art.4.3.1, 4.3.2, 4.3.3 e nel Tomo III Sezione comunale.

Art. 3.4.2 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Devono essere assicurati la salvaguardia, il recupero e il ripristino di tutti gli elementi decorativi della facciata che sono parte determinante della sua caratterizzazione architettonica.
2. Tutti gli elementi originali in pietra, marmo, cotto, legno etc. dovranno essere mantenuti in buono stato di conservazione o ripristinati in caso di degrado con gli stessi materiali e tecnologie di lavorazione. Porte, portoni e infissi, qualora in buono stato e non alterati, saranno recuperati o ripristinati con lo stesso materiale e disegno.
3. In ogni intervento che ecceda la categoria MO, dovranno essere rimossi tutti quegli elementi quali zoccoli, rivestimenti in marmo o altro materiale, bancali e soglie in cemento, infissi in alluminio, spalle dei vani vetrina oltre che superfetazioni e quant'altro risulti improprio ed incoerente con la tradizione dell'edilizia storica locale ed in particolare con la tipologia originaria del fabbricato.
4. Le porte, le finestre, gli scuroni e le persiane di nuovo inserimento saranno realizzati in legno, in alluminio o in PVC con finitura "effetto legno" con le tecnologie di lavorazione, le tonalità di colore e le tecniche di incasso coerenti con la tradizione storica locale, al fine di garantire la migliore qualità architettonica.
5. Negli edifici per i quali è ammesso l'intervento di RE sono consentiti anche infissi realizzati in altro materiale purché installati su tutte le finestre di un fronte e verniciati con i colori tipici dell'edilizia storica locale.
6. Campanelli e citofoni devono essere collocati a incasso nella spalla interna del vano porta di accesso all'edificio e realizzati con materiali adeguati al contesto architettonico; sono comunque vietati quelli realizzati con materiali plastici o in alluminio.
7. Le lattonerie saranno a sezione circolare realizzate o in rame o in altro materiale metallico con colore rame ossidato o testa di moro.
8. I contatori del gas e dell'acqua devono trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è ammessa la loro installazione in facciata in apposite nicchie opportunamente occultate da uno sportello a filo di facciata in ghisa o acciaio in colore ferro naturale o del colore della facciata
9. È vietata l'installazione di tettoie, pensiline o sporti a protezione degli infissi.

MANUTENZIONE
ELEMENTI
ORIGINALI

INTERVENTI
ECCEDENTI LA
MO

NUOVI
INSERIMENTI

CAMPANELLI E
CITOFONI

LATTONERIE

CONTENITORI
GAS E ACQUA

Art. 3.4.3 – MURATURE E INTONACI

1. Gli interventi di risanamento dei fronti degli edifici devono garantire la conservazione o il ripristino di murature di mattoni faccia a vista, con o senza sagramatura, o intonacati e tinteggiati.
2. La manutenzione della muratura a faccia a vista dovrà essere realizzata previa spazzolatura e rifacimento dei giunti in malta di calce e quella della muratura trattata con la tecnica della sagramatura dovrà essere prevalentemente eseguita con operazioni di consolidamento e parziali rifacimenti.
3. È vietato alterare l'originario aspetto cromatico di murature a vista sia utilizzando prodotti per la protezione superficiale, sia quando con il metodo del "cuci e scuci" si debbono ricostruire parti di muratura.
4. Gli intonaci realizzati su edifici soggetti a RS, RRC qualora non fosse possibile recuperarli, dovranno essere rifatti con materiali e tecniche tradizionali.
5. Non è ammesso, su edifici soggetti a RS, RRC l'uso di intonaci plastici e rivestimenti (marmo, cotto, ceramica, ecc.) bensì intonaci a base di calce.

DIVIETO ALTERAZIONE ASPETTO ORIGINARIO

SCELTA COLORI

Art. 3.4.4 – TINTEGGIATURE E COLORI

1. Criteri per la scelta del colore delle facciate
 - a) Recupero delle tinte o colori originali reperibili in tutte le componenti architettoniche - decorative e di finitura delle facciate.
 - b) Valutazione complessiva di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente.
 - c) Elementi architettonici-decorativi quali stipiti, portali, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, finti bugnati, presenti sui fronti degli edifici dovranno essere differenziati dal colore della facciata.
 - d) La verniciatura delle persiane, scuroni, infissi in genere dovrà armonizzarsi con il colore della facciata e dei particolari decorativi; per le parti in ferro quali grate, inferriate, ecc. sarà prevalentemente adottato il colore grigio ferro antracite.
 - e) Per gli interventi di RS, RRC deve essere utilizzata una tinteggiatura ai silicati (in alternativa all'affresco). Per gli interventi di RE possono essere utilizzati colori sintetici.
2. Prima della colorazione della facciata dovranno essere realizzate campionature di colore per la verifica dei criteri adottati per il tipo di finitura e la scelta delle tonalità da farsi in accordo con lo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. Per gli edifici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 è necessario conseguire il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici in merito al tipo e al colore.
4. Le eventuali decorazioni presenti sulle facciate degli edifici dovranno essere opportunamente recuperate previo il contributo tecnico di operatori specializzati nel settore.

Art. 3.4.5 – PAVIMENTAZIONI

1. Le pavimentazioni di pregio sia interne che esterne devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parte di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione, dovranno essere realizzate impiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali
2. Negli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria la pavimentazione degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, portici, etc) dovranno essere realizzate con materiali tipici della tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di porfido, etc.). È da escludere l'uso di pavimentazioni in asfalto, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti.

PAVIMENTAZIONI
DI PREGIO E
DEGRADATE

Art. 3.4.6 – AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

1. Nelle aree scoperte di pertinenza è vietata la realizzazione di casette per attrezzi, serre fisse, manufatti precari e tettoie, fatte salve specifiche norme contenute nel Tomo III Sezione comunale.
2. La sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando le essenze autoctone tipiche della tradizione locale, salvaguardando le alberature esistenti. Non sono ammesse nuove pavimentazioni in asfalto.
3. Gli interventi di recupero degli edifici dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini, corti rurali, etc.) sulla base di un rilievo delle alberature, di tutti i manufatti e pavimentazioni esistenti.
4. Nelle unità di spazio scoperto di pertinenza delle unità edilizie è prescritta la conservazione e/o il ripristino degli arredi, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.
5. È prescritta la conservazione degli elementi di delimitazione perimetrali; il loro ripristino o la loro sostituzione deve essere effettuata con gli stessi materiali o con materiali tradizionali. Gli elementi di delimitazione perimetrale esistenti incongrui vanno eliminati e sostituiti con elementi aventi le caratteristiche dell'edilizia storica locale.
6. I nuovi elementi di delimitazione perimetrale devono fare riferimento all'edilizia storica locale, comprese le coloriture.
7. È consentita la realizzazione di scale di sicurezza aperte, purché differenziate dal contesto per forma e materiali

DIVIETI

SISTEMAZIONE
AREE VERDI

INTERVENTI DI
RECUPERO

RIPRISTINI
MANUFATTI
STORICI

DELIMITAZIONI
PERIMETRALI

SCALE DI
SICUREZZA

Art. 3.4.7 – NEGOZI STORICI

1. Nella Sezione comunale del RUE sono individuati i negozi e le vetrine che per i loro caratteri storici ed artistici costituiscono documento della realtà locale degno di essere conservato.
2. È prescritta la loro conservazione che potrà attuarsi con opere di restauro e di ripristino dei materiali di infissi, soglie, etc., dei colori e di tutti gli elementi che concorrono alla loro definizione e caratterizzazione.
3. Le chiusure di protezione esterne, l'arredo, le vetrinette e le bacheche, qualora coeve alla realizzazione delle vetrine, dovranno essere restaurate o ripristinate.

Art. 3.4.8 – VETRINE E SERRANDE

1. Per le vetrine dei negozi non compresi nell'elenco di cui all'art. precedente sono consentite operazioni di sostituzione di materiali e di modifica del disegno sia in prospetto che in pianta.
2. Gli infissi delle vetrine saranno montati in modo da non superare il filo interno del muro di facciata; sono consentiti arretramenti.
3. I materiali sono valutati in rapporto all'impatto dimensionale e cromatico facendo riferimento alle tonalità della facciata e dei suoi elementi.
4. È vietato il rivestimento delle spalle e dell'intradosso del vano vetrina con qualsiasi tipo di materiale che non sia quello delle facciate; le soglie realizzate con materiali tradizionali, pietre, marmi, cotto, saranno estese a tutta la superficie del piano di calpestio utilizzata liberamente dal pubblico.
5. È vietato illuminare lo spazio antistante le vetrine dall'esterno fatta eccezione per quelle oggetto di una proposta d'arredo urbano o nuova illuminazione dell'intero fronte dell'edificio.
6. Per una stessa unità edilizia oggetto di un unico titolo abilitativo gli infissi delle vetrine, comprese le protezioni esterne, dovranno essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo e il disegno di ciascuna dovrà in ogni caso richiamarsi ad un disegno unitario.
7. Se l'intervento di rinnovo e/o sostituzione interessa solo una o alcune delle vetrine di una stessa UE, si seguiranno le seguenti prescrizioni:
 - se nell'unità edilizia vi è la presenza di un negozio storico il nuovo intervento dovrà coordinarsi con segni, partizioni, materiali, colori e filo di imposta della vetrina vincolata;
 - negli altri casi le nuove vetrine dovranno uniformarsi nel disegno, materiali e colori a criteri filologicamente attenti al contesto.
8. Serrande:
 - Per le serrande poste in edifici vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004, in caso di modifica, è necessario conseguire il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici in merito al tipo, materiale e colore.
 - Ove si installino serrande di sicurezza in metallo è prescritto il tipo avvolgibile a maglia aperta; in caso tale tipo non risulti installabile, la soluzione deve essere concordata con il SUE.
 - È vietata l'installazione di serrande fisse esterne al muro di facciata e l'utilizzo di cancelli o altri elementi di chiusura diversi dal tipo sopra prescritto.

INTERVENTI SU
VETRINE

MATERIALI

SERRANDE

Art. 3.4.9 – TENDE ESTERNE

1. Le prescrizioni di cui ai seguenti commi si applicano per l'installazione di tende esterne, fatte salve diverse disposizioni della sezione comunale del RUE.

2. Dimensioni e modalità di installazione:

- Sono ammesse solo a servizio delle vetrine presenti al piano terra. Possono sporgere dal piano della facciata al massimo di 1.30m e la loro massima sporgenza deve rimanere entro 20cm dal filo esterno del bordo del marciapiede antistante la vetrina. L'altezza minima prescritta dei lembi inferiori è di 2.20m. Nel caso di assenza di marciapiede la loro massima sporgenza non deve superare i 75cm dal filo muro con una altezza minima da terra non inferiore a 2.50m;
- La tenda non deve mai nascondere o danneggiare gli elementi decorativi e di pregio presenti sul fronte o nel vano vetrina interessato;
- Non è concesso montare la tenda sul fronte, fuori dal vano, negli edifici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 Tit. I che presentano decorazioni di vario tipo attorno al vano stesso.
- È preferibile installare la tenda all'interno del vano murario che alloggia la vetrina o vetrine contigue. In caso di indiscutibili impedimenti di carattere funzionale-strutturale la tenda può essere montata direttamente sul fronte con i vincoli dimensionali di cui alla Fig. 2.

INSTALLAZIONE E
DIMENSIONI

3. Tipologia

- Sono ammesse esclusivamente tende di tipo tradizionale nei limiti di cui alle figure 1, 2 e 3 seguenti, con uniformità degli allineamenti di altre tende poste sulla strada.
- In presenza di portico antistante è ammessa esclusivamente apporre la tenda nel vano dell'arcata, senza sporgenza sull'esterno.

TIPOLOGIA

4. Materiali e colori

- La tela deve essere in materiale tessuto. Sono vietate materie plastiche in foglio o tessuti ricoperti da una plastificazione che ne occulti la trama e dia l'aspetto d'una superficie lucida;

MATERIALI E
COLORI

5. Sono ammesse le sole tinte unite rosso tradizionale salvo l'uniformità dell'UE e comunque da concordare con il SUE. È ammessa la personalizzazione con marchi o scritte nei limiti del decoro e dell'equilibrio cromatico.

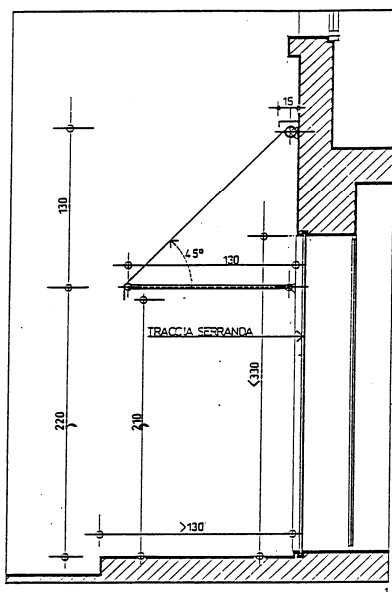


Fig. 1. Vano vetrina con $h > 330$ cm. È consentito l'uso della tenda a meccanica tradizionale con rullo raccogli-tore a un'altezza sufficiente per il braccio estensore lungo 130 cm con fulcro alto 230 cm. da terra.

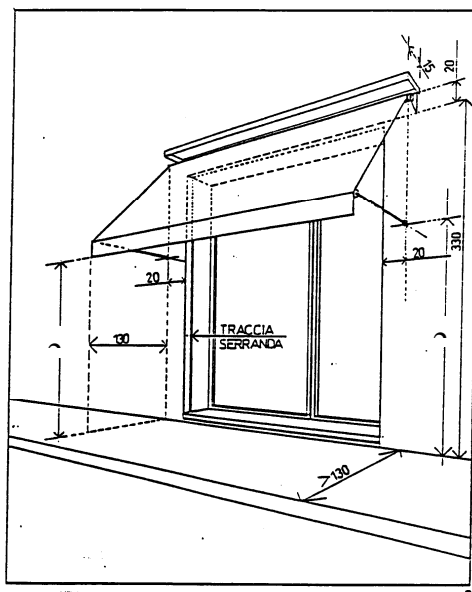


Fig. 2. Vale quanto detto nell'esempio precedente. In questo caso può l'altezza del vano vetrina = 330 cm. permettere il rispetto ottimale della distanza di 20 cm. attorno al profilo della buca-tura.

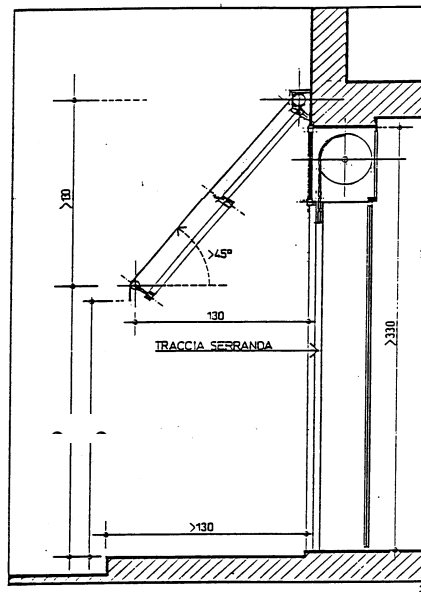


Fig. 3. Qualora il vano vetrina abbia $h > 330$ cm., il montaggio di un braccio estensore a tre cerniere, consentendo un'inclinazione della tenda $> 45^\circ$, permette che si rispetti l'altezza da terra di 220 cm. e l'oggetto di 130 cm

Art. 3.4.10 – INSEGNE MERCEOLOGICHE E/O AZIENDALI

1. Insegne a parete:

- Le insegne relative alle vetrine vincolate di cui alla Sezione Comunale del RUE, saranno oggetto, qualora risultino originarie, di un'opera di conservazione attraverso la metodica del restauro e del ripristino.
- È vietata la collocazione di insegne in spazi collocati ad un'altezza superiore alla linea del marcapiano relativa al primo piano.
- È vietata la sovrapposizione di insegne agli elementi decorativi e architettonici delle facciate quali cornici, lesene, bugnati, grate, ecc.
- Le insegne pertinenti alle attività commerciali, esercizi pubblici, artigianali, terziarie poste al piano terra e dotate di vani vetrina dovranno essere contenute all'interno di questi, collocate parallelamente al piano della facciata e non potranno da questo sporgere.
- Nel caso in cui o l'intero edificio o il piano terra di esso siano sede di una sola funzione terziaria, commerciale, ecc., per cui è esclusa la compresenza di più targhe o insegne, è possibile installare sulla parte inferiore della facciata una sola insegna. Questa dovrà essere progettata secondo gli indirizzi di salvaguardia e valorizzazione degli elementi architettonici che caratterizzano la facciata medesima.

Ove si riscontri l'impossibilità di collocare un'insegna, di qualsiasi tipo, nel rispetto dei punti precedenti, si consente l'installazione di targhe con le modalità previste in seguito per le Targhe.

2. Insegne a bandiera:

- Le insegne a bandiera sono consentite per le attività e gli esercizi di interesse pubblico quali ospedali, farmacie, polizia, carabinieri, etc. secondo il codice nazionale unificato e non sono comunque installabili negli spazi "sottoportico".
- Per questi particolari enti sono consentite anche le frecce direzionali con materiali e modalità costruttive unificate per l'intero territorio comunale.
- Sono ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario o turisti-

INSEGNE A
PARETE

INSEGNE A
BANDIERA

co (alberghi, ristoranti, musei, tabaccherie, etc.), illuminate ma non luminose purché di modeste dimensioni e in posizione tale da non arrecare intralcio alla circolazione pedonale e veicolare.

3. Materiali e modalità di installazione:

- Le insegne dovranno essere realizzate con materiali tradizionali (ferro, legno, vetro, tessuto, etc.) opportunamente trattati al fine di limitarne il deterioramento.
- La collocazione sulla facciata avverrà nel rispetto dei rapporti delle partiture architettoniche oltre che di quelle relative alle norme viabilistiche.
- L'insegna illuminata non può alterare l'intensità e il tono di luce pubblica presente nello spazio urbano su cui si affaccia.

4. Obblighi della proprietà, dell'esercente e dell'installatore:

- Le insegne esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto non potranno essere rinnovate; in caso di intervento dovranno uniformarsi alle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
- L'insegna non più utilizzata per cessazione o trasferimento dell'attività deve essere rimossa

Art. 3.4.11 – CASSETTE POSTALI

1. Le cassette postali devono essere collocate in modo da assicurare la consegna della posta.
2. Non sono ammesse cassette postali o simili in presenza di bucatore già esistenti sui portoni di accesso o sul fronte dell'edificio a ciò dedicate

Art. 3.4.12 – TARGHE

1. Modalità di installazione e dimensioni

- Le targhe indicatrici di attività commerciali e terziarie dovranno per dimensioni e materiali usati essere riportate al disegno ed alle caratteristiche della facciata senza nascondere, anche in parte, o danneggiare gli elementi architettonici dell'edificio.
- Le dimensioni delle targhe dovranno essere comprese in un ingombro massimo di 33cm di base e 25cm di altezza e saranno montate su appositi sostegni distanziatori che le stacchino parallelamente al piano facciata di 2-3cm.
- Nelle facciate con decorazioni modulari (bugnati, ecc.) le dimensioni saranno obbligatoriamente tali da non superare quelle del modulo o della unità minima che forma la decorazione (vedi grafico allegato).
- Nel caso di edifici vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004 è necessario conseguire il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici.
- Nel caso in cui un edificio sia interessato anche in tempi diversi dall'installazione di più targhe, queste dovranno comunque venire composte secondo un disegno regolare (vedi grafico allegato).
- Le dimensioni massime ammesse possono essere ulteriormente ridotte, su prescrizione dello Sportello Unico dell'Edilizia, in quei casi in cui un numero troppo elevato di targhe vada ad alterare la visibilità del fronte e il valore architettonico del fabbricato.

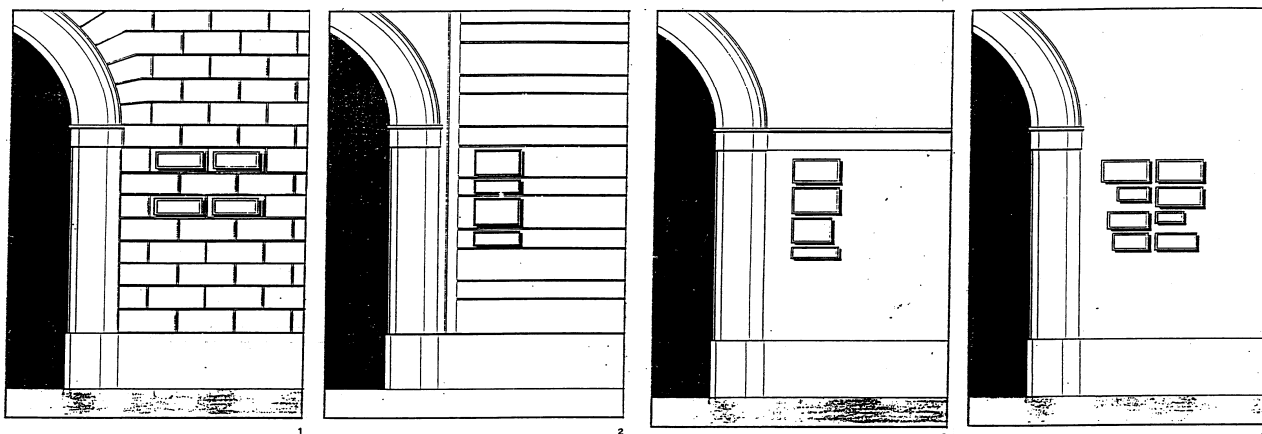
INSTALLAZIONE E
DIMENSIONI

2. Materiali

- I materiali delle targhe saranno tali da adattarsi cromaticamente al fronte su cui verranno installate.
- Sono ammessi quelli che non si degradano velocemente nel tempo o che si alterano senza scadere nell'aspetto (rame, ottone, bronzo, pietre, ecc.).
- Nel caso vi siano più targhe il materiale deve essere uniforme almeno negli elementi costitutivi e caratterizzanti il progetto.
- Non sono ammesse targhe luminose.

MATERIALI

- Nelle seguenti Figg. 1 e 2 sono visibili due tipi di decorazione: a bugnato ed a scanalature orizzontali. In entrambi i casi le targhe sono inserite, per dimensioni e composizione, nel disegno a moduli scolpiti presente nel fronte. Nelle seguenti Figg. 3 e 4 si mostrano due fronti non decorati. Rispettando l'obbligo di non superare, col margine superiore del gruppo di targhe, l'imposta dell'arco o l'intradosso dell'architrave si propongono due possibili criteri di aggregazione ordinata



Art. 3.4.13 – COIBENTAZIONI

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. L'intervento di manutenzione straordinaria che preveda il rivestimento "a cappotto" di un edificio ai fini della coibentazione non è ammesso su edifici in centro storico vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004 o assoggettati alla categoria d'intervento "restauro e risanamento conservativo" nella facciata prospiciente vie o spazi pubblici. Negli altri prospetti (interni o laterali non prospicienti vie o spazi pubblici) l'intervento è ammesso qualora compatibile con il rispetto dei valori storici e culturali dell'oggetto di intervento (bancali, sporti, etc.). È ammessa la coibentazione interna di tutti i fronti di tali edifici quando non sia interessata da caratteri costruttivi e decorativi di valore storico-architettonico. RIVESTIMENTI A "CAPPOTTO"
2. È ammessa la coibentazione del solaio di copertura per un maggiore spessore massimo della copertura di 25 cm, a condizione che non aumentino le altezze interne dei vani e sia mantenuta la posizione di orditura dei solai. SOLAI DI COPERTURA
3. Deve essere prodotta la certificazione che attesti la riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal DLgs. 192/2005 come previsto al comma 7 dell'art. 14 del D. Lgs. 102/2014 e smi. CERTIFICAZIONE

Art. 3.4.14 – COPERTURE

1. È prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura in coppi di laterizio. CONFORMITÀ ELEMENTI
2. Non è ammesso:
 - a. modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde, salvo che negli interventi di RE;
 - b. realizzare coperture piane;
 - c. sostituire le parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti della copertura con materiali prefabbricati.DIVIETI
3. È ammesso modificare la quota di gronda esclusivamente nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione. QUOTA DI GRONDA
4. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione semicircolare.
5. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla linea del colmo del tetto. INSERIMENTO DI ASCENSORI E MONTACARICHI
6. Non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini, fatte salve specifiche previsioni della sezione comunale. TERRAZZI IN FALDA
7. È ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda esclusivamente per dare luce ai locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili in base alla LR 11/1998. Nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione. Non è ammessa la conservazione di abbaini che abbiano le caratteristiche di superfetazioni. LUCERNAI SU PIANO DI FALDA

8. Gli impianti ad energia solare sono ammessi sulle falde dei tetti degli edifici al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

IMPIANTI
ENERGIA SOLARE

- a) non devono essere visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico;
- b) la superficie occupata dagli impianti non può superare il 20% della superficie delle falde di copertura relative all'edificio interessato;
- c) gli elementi degli impianti a energia solare dovranno essere aderenti alla copertura e possibilmente sostitutivi del manto. I colori di tutti gli elementi dovranno armonizzarsi con quelli tradizionali (cotto, mattone, etc.);
- d) al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e conservare il più possibile l'integrità delle coperture, la realizzazione degli impianti a energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi e materiali incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, comignoli prefabbricati ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali;
- e) gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere localizzati all'interno degli edifici.

Art. 3.4.15 – COMIGNOLI E CANNE FUMARIE

1. I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, etc) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio e utilizzando forme e materiali della tradizione locale.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione è necessario prevedere un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti. In caso di realizzazione di nuovi comignoli questi dovranno essere collocati il più possibile in aderenza agli altri comignoli esistenti e a una distanza dal filo di gronda non inferiore alla propria altezza emergente dal coperto.
3. I torrini esalatori dovranno riproporre le forme e i materiali dei comignoli. Se non protetti da coppi speciali potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato.
4. Le nuove canne fumarie possono essere installate solo su fronti non prospicienti o visibili da spazi pubblici.

INSERIMENTO

RAGGRUPPAMEN-
TO

TORRINI
ESALATORI

Art. 3.4.16 – ANTENNE E PARABOLE

1. Nei centri storici (ambiti ACS_A1 e ACS_A2) antenne e parabole non possono essere installate su balconi e facciate prospicienti spazi pubblici e falde delle coperture prospicienti le piazze.

CAPO 3.5 (P) – AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (AUC)

Art. 3.5.1 – DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI

1. Le classi degli ambiti urbani consolidati, definite dal PSC, si articolano in sottozoni a seconda della densità, localizzazione, funzioni compatibili e della pianificazione attuativa previgente, come segue:

- **AUC_A1: AMBITI URBANI CONSOLIDATI COSTITUITI DA NUCLEI COMPATTI**

Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale nei quali la saturazione della compagine urbana non può prevedere significativi aumenti del carico insediativo ma unicamente interventi di miglioramento e/o di sostituzione e interventi di leggera densificazione.

AUC_A1

- **AUC_A2: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI ESISTENTI**

Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti inedificati oltre a interventi di miglioramento e sostituzione.

AUC_A2

- **AUC_A3: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON PREVALENTE SISTEMAZIONE A VERDE/PARCO PRIVATO**

Ambiti Urbani Consolidati relativi a proprietà caratterizzate da un'alta presenza di aree a parco privato, con rilevanti sistemazioni a verde o con aree cortilive dotate di essenze di pregio comprensive o meno di edifici.

AUC_A3

- **AUC_A4: AMBITI URBANI CONSOLIDATI REALIZZATI SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI**

Ambiti Urbani Consolidati esistenti realizzati sulla base di piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, dotati di buona qualità dei servizi.

AUC_A4

- **AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE**

Ambiti Urbani Consolidati ove siano attuabili o in corso di attuazione interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa previgente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

AUC_B

- **AUC_C: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON LIMITI DI FUNZIONALITÀ EDILIZIA/URBANISTICA**

Ambiti Urbani Consolidati costituiti da tessuto di vecchio impianto o incongruo con destinazione residenziale, produttiva, terziaria e commerciale, per i quali sono opportuni interventi diffusi per il miglioramento delle dotazioni territoriali e della qualità edilizia ed urbanistica.

AUC_C

- **AUC_D: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI NUCLEI URBANI, BORGHETTI DI STRADA E FRANGE URBANE**

I **nuclei urbani** sono costituiti da compagini edilizie di tipo frazionale o di modesta consistenza che presentano un livello di dotazioni territoriali pubbliche o private ridotto e nelle quali è possibile un ulteriore consolidamento mediante l'edificazione di limitati lotti.

I **borghetti di strada** sono insediamenti generalmente di tipo ex agricolo caratterizzati spesso da elevati livelli di storia e di tradizione locale o culturale. Rivestono normalmente valenza di toponimo strutturale del territorio.

Le **frange urbane** rappresentano i margini insediativi dei centri abitati, insediati in prossimità di arterie stradali e con originaria funzione talvolta di tipo rurale. Hanno gene-

AUC_D

SEZ. COMUNALE

ralmente un'ubicazione periferica eventualmente con lotti liberi interclusi, ridotte dotazioni territoriali e prevalente destinazione residenziale.

2. Le prescrizioni relative agli usi, alle categorie e modalità di intervento e agli altri parametri e indicazioni per gli interventi in questi ambiti sono riportati, per ogni Comune, nella relativa sez. comunale.

Art. 3.5.2 – SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI

1. Negli interventi di DR e NC (esclusi gli ampliamenti) deve essere mantenuta permeabile e sistemata, secondo le disposizioni di cui all'art. 3.2.1 comma 3, una superficie pari ad almeno il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione comunale.
2. Negli spazi pertinenziali degli edifici, oltre a quanto previsto nell'art. 3.2.2, sono sempre ammesse le seguenti realizzazioni:
 - parcheggi scoperti pertinenziali;
 - impianti scoperti per la pratica sportiva;
 - orti familiari.

PERMEABILITA'

REALIZZAZIONI
AMMESSE

CAPO 3.6 (P) – AMBITI URBANIZZATI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE (ASP)

Art. 3.6.1 – DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI

1. Le classi degli ambiti specializzati per attività produttive e terziarie, definite dal PSC, si articolano in sottozone a seconda delle funzioni presenti e compatibili e della pianificazione comunale e sovracomunali in essere, come segue:
 - **ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO**
Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati idonei, sia in termini dimensionali che infrastrutturali, a fornire le principali risposte a una futura domanda insediativa (ZP San Carlo, ZP Imola, ZP Fossatone).
 - **ASP_B: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI CONSOLIDATI**
Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati che per la loro particolare collocazione non sono candidabili per ulteriori significative espansioni di offerta insediativa (ZP Osteria Grande, ZP Valle del Santerno).
 - **ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI**
Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento e integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.
 - **ASP_COM: AMBITI PREVALEMENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI**
Ambiti produttivi esistenti destinati prevalentemente a strutture di vendita al dettaglio anche di livello superiore a quello di vicinato con compresenza di attività terziarie, artigianali, di servizio alla persona, ricreative e sportive, pubblici esercizi, altre attività e residenza in quote limitate. In tali ambiti si persegue il mantenimento e l'integrazione delle attività commerciali e terziarie.
2. Le prescrizioni relative agli usi, alle categorie e modalità di intervento e agli altri parametri e indicazioni per gli interventi in questi ambiti sono riportati, per ciascun Comune, nella relativa sezione comunale.

SEZIONE
COMUNALE

Art. 3.6.2 – SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. Negli interventi di DR e NC (esclusi gli ampliamenti) deve essere mantenuta permeabile e sistemata, secondo le disposizioni di cui all'art. 3.2.1 e del successivo comma 3, una superficie pari ad almeno il 10% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione comunale.
2. Negli spazi pertinenziali degli edifici, oltre a quanto previsto nell'art. 3.2.2, sono sempre ammesse le seguenti realizzazioni:
 - parcheggi scoperti pertinenziali;
 - impianti scoperti per la pratica sportiva.
3. Tutti i progetti di RE, NC e DR e i PUA in generale devono contenere un progetto d'inserimento e mitigazione visiva degli interventi in relazione al contesto anche attraverso la formazione di quinte arboree/arbustive lungo i lati confinanti con il territorio rurale, aree destinate a dotazioni ed eventuali ambiti residenziali adiacenti.
4. Tutti i progetti di RE, NC e DR e i PUA in generale dovranno garantire il contenimento della diffusione di polveri e di altri inquinanti atmosferici e il rumore ambientale generato me-

NC

REALIZZAZIONI
AMMESSE

diante la realizzazione di filari, siepi, boschetti, di essenze adeguate allo scopo, con funzione anche di connessione della rete ecologica.

CAPO 3.7 (P) – IL TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 3.7.1 – DISCIPLINA DEL RUE IN ASSENZA DI POC

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. Fino all'approvazione del POC e degli strumenti urbanistici di livello attuativo, per gli ambiti di trasformazione del PSC (ANS_C, ASP_AN, ASP_BN, ASP_CN, ASP_COM_N, APF_N, AR, D_N e DS_N) sono consentiti solo gli interventi di MO, MS, RRC e D sugli edifici esistenti. E' consentita la RE per gli edifici per i quali il PSC ammette l'ampliamento. ASSENZA DI POC
2. Nella formazione del POC, sono definite le eventuali aree esterne agli ambiti di trasformazione inseriti nel DUC alle quali si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale, senza più le restrizioni di cui ai precedenti commi.
3. Sono fatte salve le eventuali specificazioni riportate nelle schede VIP (Elaborato D del PSC) di ciascun Comune.

Art. 3.7.2 – AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE (APEA)

1. L'impegno a raggiungere lo status di APEA, come definito dal PTCP, è richiesto per i nuovi insediamenti degli **ambiti produttivi sovracomunali suscettibili di sviluppo** (ASP_AN) nel caso sia previsto dallo specifico Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 LR 20/2000. ACCORDO
TERRITORIALE

CAPO 3.8 – AMBITI POLI FUNZIONALI (APF)

Art. 3.8.1 – MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Ogni intervento sugli APF, sulla base delle politiche di consolidamento, sviluppo o riqualificazione definite dal PSC è normato dal relativo Accordo Territoriale. In assenza di tale Accordo sono ammessi unicamente interventi delle categorie della manutenzione (MO, MS) e conservazione (RS, RRC, RE) con intervento diretto sia pubblico che privato e quelli già previsti dai PRG previgenti.
2. Se sono richiesti ulteriori interventi che comportano ampliamenti o nuove edificazioni deve essere sottoscritto l'Accordo Territoriale o deve essere rivisto l'esistente.

ACCORDO
TERRITORIALE

TITOLO 4 – IL TERRITORIO RURALE

CAPO 4.1 (P) – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4.1.1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

1. Il territorio rurale è articolato in rapporto a omogenee peculiarità intrinseche e potenziali dei valori produttivi agricoli, ambientali e paesaggistici in base ai quali sono definite specifiche normative.
2. Il territorio rurale è suddiviso nei seguenti ambiti:
 - ARP_1 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico della Pianura
 - ARP_3 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Pedecollinari
 - ARP_4 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico dell'Alta collina
 - AVP_1 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Pianura
 - AVP_2N Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Via Emilia Nord
 - AVP_2S Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Via Emilia Sud
 - AVP_3 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Pedecollinari
 - AVP_4 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola dell'Alta collina.

AMBITI

Art. 4.1.2 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. La residenza o eventuali attività non attinenti l'agricoltura in territorio rurale non può comportare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria purché rientrino nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia.
2. La residenza o altre attività in territorio rurale non agricole e non connesse con l'agricoltura comporta l'assunzione da parte dei privati d'oneri per i servizi pubblici commisurati alle prestazioni e alla localizzazione di tali servizi in base a quanto stabilito dai regolamenti comunali.
3. Non è ammesso il frazionamento del territorio rurale in particelle che ne prefigurino una sottrazione del territorio produttivo agricolo e un utilizzo diverso da quelli ammessi nel territorio rurale, sia in atti giuridici, sia in atti materiali; allo stesso modo è vietato ogni atto che possa costituire lottizzazione abusiva ai sensi dell'art. 30 TUE (DPR 380/2001).
4. Nella sezione comunale del RUE possono essere contenute disposizioni specifiche per il territorio rurale del comune di appartenenza.

EMISSIONI

ONERI PER SERVIZI PUBBLICI

FRAZIONAMENTO DEL TERRITORIO

Art. 4.1.3 – USI COMPATIBILI CON IL TERRITORIO RURALE

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Gli usi compatibili con il territorio rurale, oltre all'ordinaria coltivazione del suolo e silvicoltura, sono quelli appartenenti al raggruppamento "Funzioni agricole e connesse all'agricoltura" di cui all'art. 3.1.1.
2. Nel territorio rurale sono inoltre ammissibili gli usi di cui ai Capi 4.4 e 4.5, relativamente agli edifici, e i seguenti usi, riferiti alle aree scoperte, secondo le limitazioni e i riferimenti riportati:

DEFINIZIONE

ALTRI USI AMMISSIBILI

- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche con esclusione delle attività di spettacolo;*
- d5) produzione e commercializzazione dell'energia nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 4.1.6 e 12.1.6;*
- d10) impianti di trasmissione via etere, nel rispetto degli artt. 12.1.7 e 12.1.8;*
- f3) campeggi e villaggi turistici qualora previsti nella sez. comunale del RUE, nel rispetto dell'art. 4.1.4;*
- g1) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovracomunale;*
- g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale;*
- g3) Dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate;*

ATTREZZATURE E
IMPIANTI
TECNOLOGICI

3. Nel territorio rurale è sempre ammessa, fatte salve le norme di tutela di cui alle NTA del PSC, la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici a rete e puntuali per l'urbanizzazione, la manutenzione e la sicurezza del territorio. Gli impianti puntuali sono ammessi alle seguenti condizioni
- De: 10 m.

Art. 4.1.4 – ATTIVITÀ D'INTERESSE PRIVATISTICO RICREATIVE, SPORTIVE, TURISTICHE IN TERRITORIO RURALE, CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI NELLE AREE SCOPERTE

1. Per gli usi b2 e b7 legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE, oltre agli interventi sugli edifici di cui ai capi 4.4 e 4.5, è ammessa la realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti che non comportino la creazione di superfici impermeabili complessivamente superiori a 1000 mq (es. recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione), a una distanza massima di 20 m dagli edifici esistenti. Sono fatte salve diverse specifiche del RUE comunale.
2. Eventuali bacini per la pesca sportiva esistenti alla data di adozione del RUE e già destinati ad attività di pesca sportiva sono soggetti alle specifiche leggi e normative in materia. Ai fini urbanistici è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti per deposito attrezzi, di servizio e per la ristorazione per una Su pari a 20 mq/ha e fino ad un massimo di mq 150 di ampliamento. L'area di riferimento per il calcolo della Su corrisponde alla superficie superiore dell'invaso, incrementata della superficie equivalente ad una fascia perimetrale al lago stesso di 20 m di larghezza facenti parte della medesima proprietà.
3. Nella sezione comunale del Tomo III è presente la disciplina specifica di eventuali aree destinate agli usi f3 e b7 (intese come aree scoperte).

INTERVENTI
AMMESSI

BACINI PESCA
SPORTIVA
ESISTENTI

Art. 4.1.5 – MICRONIDI E SERVIZI PARASCOLASTICI PER L'INFANZIA

eliminato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Art. 4.1.6 – PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DELL'ENERGIA

1. Nel territorio rurale è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (usi d5 ed e15) entro quanto previsto dal D.M. 10/9/ 2010 “Linee guida per l’autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili” e dalla DGR 28/2010 e smi. Relativamente agli impianti di produzione di energia da biomassa e biogas si fa riferimento alla Delibera GR n. 362/2012 e ad ogni altra normativa di settore vigente in materia.
 2. Nella realizzazione degli impianti da fonti rinnovabili in territorio rurale ed in particolare degli impianti fotovoltaici a terra, indipendentemente dalla potenza di energia installata, dovranno essere attuate le seguenti misure di prevenzione e mitigazione:
 - l’intervento dovrà assicurare il minor impatto possibile sul paesaggio sia mediante accorgimenti progettuali dell’impianto stesso, sia mediante interventi di mitigazione visiva verso il territorio rurale e dai principali punti di visuali dai nuclei abitati;
 - il perimetro dell’area va mitigato con l’inserimento di siepi autoctone configurandosi come intervento di tipo naturalistico; la recinzione dell’area sarà realizzata con rete metallica non superiore a 2,5 m e siepe arborea-arbustiva integrata; è vietato l’uso del filo spinato;
 - l’impianto di illuminazione non dovrà rimanere acceso nelle ore notturne; gli eventuali sistemi locali di anti-intrusione dovranno essere tali da garantire l’accensione dei punti luce dell’impianto solo una volta accertata la reale presenza di intrusi e il persistere di elementi di disturbo;
 - si dovrà garantire il contenimento di interventi di infrastrutturazione del territorio, privilegiando l’utilizzo di aree prossime alle infrastrutture esistenti; i nuovi cavidotti dovranno essere interrati;
 - le aree vanno mantenute a prato limitando alla sola viabilità interna la realizzazione di modifica del suolo rispetto all’uso agricolo;
 - in presenza di aree sensibili sotto l’aspetto faunistico, dovranno essere garantiti accessi riservati alla fauna, attraverso la creazione di opportuni cunicoli sotto la recinzione;
 - in fase di smantellamento le strade e le opere edili realizzate (incluse quelle interrate) dovranno essere rinaturalizzate, asportando il materiale impiegato per la loro realizzazione.
 3. Il Comune ha facoltà di richiedere misure compensative ai fini della mitigazione degli impatti ambientali o per gli eventuali ripristini della funzionalità delle infrastrutture utilizzate (es. viabilità esistente).

Art. 4.1.7 – BACINI DI ACCUMULO E SERBATOI PER L'IRRIGAZIONE

1. La realizzazione di nuovi bacini di accumulo di acque a fini irrigui o serbatoi interrati è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - deve essere garantita la coerenza con le colture agricole praticate ed alla loro idroesigenza mediante la predisposizione del PRA di cui al capo 3.9 del Tomo I;
 - l'approvvigionamento idrico deve avvenire nei periodi primaverili evitando emungimenti nei periodi di maggiore siccità mantenendo il minimo flusso vitale del reticolo idrografico superficiale;
 - La realizzazione degli stessi non deve interferire con le falde freatiche per cui tali bacini dovranno essere impermeabilizzati con argilla o altri sistemi di impermeabilizzazione
2. Tali interventi sono ammessi per intervento diretto previa redazione di specifica indagine di tipo idrogeologico.
3. Lungo tutto il perimetro del bacino devono essere messe in atto apposite protezioni e cortine arboree e arbustive autoctone di mitigazione anche ai fini del contenimento dell'evaporazione delle acque.

CARATTERISTICHE

Art. 4.1.8 – USI PRESENTI NON COMPATIBILI CON IL TERRITORIO RURALE

1. Per tutte le destinazioni d'uso non previste nell'articolo 4.1.3 ma legittimamente insediate alla data di adozione del RUE valgono le disposizioni dei seguenti commi.
2. Per le aree individuate con apposita simbologia nella Tav.1a del RUE si rimanda alle disposizioni del Tomo III Sezione Comunale.
3. Per gli insediamenti non individuati nella cartografia di RUE è ammesso:
 - cambio d'uso (CD) verso attività compatibili con il territorio rurale;
 - mantenimento dell'attività in essere attraverso interventi di MO, MS, RE, NC limitata ad ampliamenti esclusivamente nelle quantità necessarie per l'adeguamento a prescrizioni igienico-sanitarie o di sicurezza emanate dagli enti competenti;
 - la rilocalizzazione dell'azienda negli ambiti specializzati per attività produttive, tramite convenzionamento che preveda eventuali forme incentivanti a fronte della demolizione integrale dell'edificio, della realizzazione delle opere di bonifica eventualmente necessarie e del ripristino dei caratteri ambientali del sito.
4. Per le attività svolte senza la presenza di edifici (quali Depositi a cielo aperto, Demolizione di veicoli e macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti, etc.) si dovrà provvedere al convenzionamento nei termini fissati dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire, tramite apposita fideiussione, il corretto esercizio dell'attività sotto il profilo igienico sanitario, la realizzazione delle opere di bonifica e mitigazione eventualmente necessari, il ripristino dei caratteri ambientali del sito in caso di dismissione.
5. Nel territorio rurale non è ammesso realizzare depositi di materiali a cielo aperto diversi da quelli necessari all'attività agricola aziendale.

AREE
CARTOGRAFATE

AREE NON
INDIVIDUATE IN
CARTOGRAFIA

ATTIVITÀ SVOLTE
SENZA EDIFICI

DEPOSITI
MATERIALI A
CIELO APERTO

Art. 4.1.9 – PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

1. Ogni intervento che comporti la trasformazione edilizia e del suolo dovrà prevedere, nell'ambito del progetto, l'inserimento paesaggistico che consideri i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade, dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigarne l'impatto visivo (cinte arboree plurifilari, siepi, coperture vegetali radenti, etc.). INSERIMENTO
PAESAGGISTICO
2. Nelle aree agricole adiacenti a strade di categoria VA (categoria A CdS) e VN (categoria B CdS) o intercluse tra tracciati viari o svincoli, per una fascia di profondità pari ad almeno 50m dal confine stradale va promossa la sostituzione delle colture destinate all'alimentazione con piantumazioni aventi altre funzioni o impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. SOSTITUZIONE
COLTURE
3. Nelle aree agricole, per l'efficienza dell'assetto idraulico deve essere garantita la piena funzionalità della rete scolante. FUNZIONALITÀ
RETE SCOLANTE
4. Ai fini dell'individuazione degli interventi per nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, si rimanda all'art. 20 comma 3 del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino del Reno.

Art. 4.1.10 – AREE E STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di:
 - percorsi ciclopoderali e spazi di sosta in materiale permeabili;
 - piste d'esbosco e di servizio forestale di larghezza non > 3,5m in materiale permeabile;
 - strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4m (salvo eventuali piazzole di sosta) in materiale permeabile;
 - strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 m (salvo eventuali piazzole di sosta) in materiale impermeabili solo per tratti con pendenza superiore al 10% ed esclusivamente al fine di dare accesso ad aree o edifici non altrimenti raggiungibili;
 - cartellonistica delle pubbliche autorità esclusi pannelli pubblicitari;
 - cartelli recanti indicazione della struttura aziendale agricola o di ristoro o di servizio raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;INTERVENTI
AMMESSI
2. Non è ammessa l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, salvo necessità connesse alla sicurezza di percorribilità. Sono ammesse soluzioni di consolidamento del manto stradale con materiali che conferiscano un aspetto formale e cromatico assimilabile alla ghiaiatatura, fatti salvi comunque altri vincoli sovraordinati. NO
ASFALTATURA
3. Lungo il confine della corte sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m 1,8 inglobata nella siepe. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono ammesse parti di recinzione in muratura limitatamente alla sola zona dell'accesso, con sviluppo inferiore a 5 m per lato. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo. NUOVE
RECINZIONI E
SIEPI
4. All'interno della corte, ad esclusione di quelle in cui sono inseriti fabbricati classificati Beni Culturali, sono ammesse recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a 1,5 m inglobata nella siepe, senza parti in muratura, a condi-

zione che lungo il perimetro dell'originaria corte agricola sia piantumata siepe viva di essenza autoctona.

5. Nel rimanente territorio rurale, i terreni possono essere recintati solo nel caso di fondi chiusi espressamente autorizzati in conformità e con le procedure previste dalle norme di settore o nel caso di allevamenti che necessitino di apposite delimitazioni.
6. E' consentita la realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli funzionali all'azienda agricola e la realizzazione di parcheggi provati pertinenziali per i diversi usi ammessi nella zona agricola in contiguità con l'attività occupando lo spazio minimo necessario per il rispetto dello standard, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica di cui alle NTA del PSC; la pavimentazione sarà in ghiaia o terra battuta. E' ammessa la realizzazione di piazzali in cemento solo per la sosta dei mezzi e prodotti agricoli.
7. Di norma nel territorio rurale non è ammesso il tombamento dei fossi stradali con l'esclusione di passi carrai esistenti e di progetto regolarmente autorizzati.

PARCHEGGI
PRIVATI E PIAZZALI
SOSTA

DIVIETO
TOMBAMENTO
FOSSI

CAPO 4.2 (R) – DEFINIZIONI SPECIFICHE PER IL TERRITORIO RURALE

Art. 4.2.1 – DEFINIZIONI

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. AZIENDA AGRICOLA

Unità tecnico-economica costituita da terreni anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo sia in forma associata. I terreni possono essere in proprietà o in affitto per un periodo residuo di almeno 5 anni, oppure con altri diritti di godimento quali usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali, etc. Nel caso di terreni in affitto o altra forma di godimento reale, l'atto di asservimento di cui al punto 13 dovrà essere sottoscritto anche dai proprietari affittuari o cedenti. L'Azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nei Comuni confinanti o appartenenti al Nuovo Circondario Imolese.

AZIENDA AGRICOLA

SAU

2. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

Superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, depurata dalle superfici

ricadenti in ambiti classificati urbanizzabili dal PSC e dalle superfici boscate (ad eccezione delle coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto) e calanchive, misurate sulla mappa catastale, sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale (CTR) e suffragata eventualmente da documentazione fotografica. La SAU rappresenta la Superficie fondiaria sulla quale applicare gli indici Uf (salvo più specifiche indicazioni): a tal fine deve essere considerata la SAU ricadente nei Comuni confinanti o appartenenti al Nuovo Circondario Imolese. La SAU non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed in appositi edifici.

3. SUPERFICIE DI SERVIZIO AGRICOLO ESISTENTE DELL'AZIENDA

Somma delle Su di tutti gli edifici, impianti ed attrezzature varie di servizio agricolo presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del previgente PRG, anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi. Nella Su di servizio agricolo è inclusa anche la Su dei servizi agricoli utilizzati per funzioni agrituristiche.

SUPERFICIE DI SERVIZIO AGRICOLO ESISTENTE

4. SUPERFICIE RESIDENZIALE ESISTENTE DELL'AZIENDA

Somma delle Su residenziali di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi. E' utilizzata ai fini della verifica della Su residenziale presente in una azienda agricola al momento della richiesta di titolo abilitativi per interventi di ampliamento.

SUPERFICIE RESIDENZIALE ESISTENTE

5. COLTIVATORE DIRETTO (CD)

Soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a 6 mesi ai sensi della L. 590/65 e dei Regolamenti Regionali vigenti.

CD

6. IMPRENDITORE AGRICOLO (IA)

Soggetto in possesso dei requisiti di cui al DLgs 228/2001 e smi.

IA

7. IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

Soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a 6 mesi ai sensi del DLgs 99/2004 smi.

IAP

8. CENTRO AZIENDALE

Luogo in cui sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola: esso comprende

CENTRO AZIENDALE

l'insieme degli edifici, generalmente contigui ed in una specifica area di pertinenza, che sono funzionali all'attività dell'azienda agricola. Può non coincidere con il centro amministrativo.

9. CORTE COLONICA

L'insieme degli edifici e delle aree scoperte che derivano dall'assetto storico tipico funzionale ad una originaria conduzione agricola, in genere identificata catastalmente dall'area di pertinenza dei fabbricati.

CORTE COLONICA

10. EDIFICIO DI SERVIZIO AGRICOLO CON TIPOLOGIA TRADIZIONALE

Edifici realizzati per uso agricolo quali i fienili, le stalle e i servizi minori (forni, caselle, etc.) realizzati con tipologie e tecnologie tradizionali (strutture in muratura e con coperture a falde con manto in laterizio, etc.).

SERVIZI AGRICOLI DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE

11. EDIFICIO RESIDENZIALE

Edificio conformato tipologicamente per la funzione abitativa comprensiva delle superfici di servizio all'abitazione. Sono equiparati a edifici residenziali gli edifici scolastici, di culto, le canoniche, le caserme locali dismesse e gli edifici, non definibili come promiscui o non di tipologia promiscua originaria, già legittimamente destinati per almeno il 70% della Su totale esistente a residenza alla data di adozione del RUE. Gli edifici destinati interamente a servizi alla residenza (autorimesse, cantine, lavanderie, etc...) sono equiparati ai servizi agricoli.

EDIFICI RESIDENZIALI

12. EDIFICI PROMISCU

Edifici comprendenti, in un unico e organico corpo di fabbrica, residenza e servizi agricoli anche se trasformati in servizi alla residenza.

EDIFICI PROMISCU

13. ASSERVIMENTI

Vincolo tra i terreni dell'azienda agricola e l'edificio/i esistenti e quelli oggetto di rilascio di titolo abilitativo. Il RUE preserva l'efficacia degli asservimenti della capacità edificatoria della SAU utilizzata per la realizzazione di Su per servizi agricoli e per funzioni residenziali in territorio rurale sulla base delle NTA di PRG previgenti. All'atto del rilascio del titolo edilizio per una nuova costruzione o per un ampliamento la SAU utilizzata deve essere asservita all'edificato con atto trascritto.

ASSERVIMENTI

14. BACINI DI ACCUMULO

Accumuli d'acqua superficiali realizzati mediante il convogliamento delle reti di scolo da destinarsi ad uso irriguo.

BACINI ACCUMULO

15. PROGRAMMA DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA (PRA)

Programma formulato ai sensi dell'art. A-19 LR 20/2000 per gli interventi urbanistico-edilizi significativi in territorio rurale, come indicato nel Tomo I.

PRA

Art. 4.2.2 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Gli interventi in territorio rurale si attuano mediante intervento edilizio diretto comprensivo del PRA nei casi previsti dall'art. 3.9.2 del Tomo I.

Art. 4.2.3 – DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Per le dotazioni pubbliche, le infrastrutture e urbanizzazioni a servizio degli insediamenti e i parcheggi pertinenziali si rimanda all'art. 6.1.2 e 6.1.3 del presente Tomo III.

Art. 4.2.4 – DISTANZE E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

1. Per le distanze tra gli edifici, dai confini e dalle infrastrutture stradali si rimanda ai Capi 3.1, 4.4, 4.5 e 13.1 del presente Tomo III.
2. Le altezze massime dei fronti degli edifici da osservarsi negli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti, fatte salve le norme di tutela dei crinali e della viabilità panoramica, sono:
 - residenze: 8 m;
 - servizi agricoli aziendali: 10 m;
 - per le attrezzature quali silos, serbatoi, celle frigorifere, ecc. l'altezza consentita è quella derivante dalle specifiche esigenze.
3. Negli ampliamenti di edifici esistenti l'altezza può essere uguale a quella dell'edificio da ampliare anche se questa è maggiore dell'altezza massima prescritta.

ALTEZZE
MASSIME FRONTI
EDIFICI

AMPLIAMENTI
EDIFICI ESISTENTI

CAPO 4.3 (R) – CORTI ED EDILIZIA RURALE

Art. 4.3.1 – EDIFICI VINCOLATI E/O CLASSIFICATI BENI CULTURALI E RELATIVE AREE CORTILIVE

1. Gli edifici classificati **Beni Culturali** sono individuati in apposite schede contenute nella sezione comunale del presente Tomo III. BENI CULTURALI
2. Tutti gli interventi e le opere finalizzate al recupero degli edifici classificati come beni culturali devono rispettare le indicazioni e le prescrizioni previste dai commi successivi o dalla specifica disciplina contenuta nella sezione comunale del presente Tomo III. RECUPERO
EDIFICI
3. Ogni intervento edilizio, a eccezione degli interventi di manutenzione, dovrà essere subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area di pertinenza. Il progetto deve contenere l'analisi del sito e garantire la salvaguardia dell'unitarietà della corte, dei valori paesaggistico-ambientali esistenti, alla organizzazione funzionale degli spazi esterni incluso l'eliminazione dei manufatti incongrui (superfetazioni, baracche e simili). Negli interventi sugli spazi esterni particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia dell'immagine tradizionale degli insediamenti e del loro rapporto con il contesto circostante (viabilità, accessi, filari alberati). PRESENTAZIONE
PROGETTO
UNITARIO
4. Si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione delle componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale storico quali:
 - portali e/o volte di accesso a complessi edilizi;
 - porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;
 - piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle, cippi, tabernacoli.CONTENUTI
PROGETTO
UNITARIO
5. Il progetto di cui al precedente comma dovrà sempre indicare:
 - il perimetro dell'intera corte con l'indicazione degli edifici, di tutti i manufatti e dei rispettivi usi;
 - il rilievo della vegetazione presente, incluse le siepi e i filari;
 - rilievo delle pavimentazioni, dei percorsi e delle recinzioni esistenti;
 - la sistemazione dell'area di pertinenza.
 Dovrà essere inoltre prodotta una documentazione fotografica di tutta l'area di pertinenza e dei principali punti di vista esterni alla corte che ne rappresentano le peculiarità. CONTENUTI
DEL PROGETTO
6. Il progetto d'intervento non dovrà interferire o compromettere lo stato vegetativo di essenze vegetali di pregio, con gli elementi di valore storico e ambientale e con gli scenari paesaggistici. INDIRIZZI
PROGETTUALI
7. Al fine di perseguire e promuovere la qualità edilizia del costruito il progetto dovrà perseguire le seguenti finalità:
 - conservazione e valorizzazione delle principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale, formale ed architettonico che compongono l'ambiente urbanizzato e non, soprattutto là dove tali caratteristiche si manifestano con maggiore evidenza e chiarezza;
 - privilegiare scelte compositive e architettoniche dettate da equilibrio e discrezione formale contro soluzioni progettuali che propongano organismi estranei alla cultura architettonica del territorio se non supportati da adeguata documentazione giustificativa del prodotto edilizio e il suo inserimento nel contesto ambientale;
 - incentivazione della congruenza formale, compositiva e architettonica dell'immagine complessiva di progetto, con la destinazione e la funzione dell'opera evitando accostamenti immotivati di forme e volumi che siano espressione di epoche e stili diversi.
8. Gli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali cortili e aie, in quanto costituenti elementi es- SPAZI PERTINENZA

senziali dell'insediamento rurale storico dotati di specifica funzionalità, vanno conservati e ripristinati.

FABBRICATI

9. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore storico dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Nel caso siano necessarie modifiche o integrazioni vanno utilizzati comunque materiali analoghi o coerenti con i caratteri degli edifici

PAVIMENTAZIONI
ESTERNE
STORICHE

Art. 4.3.2 – EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI IN CONDIZIONI DI PRECARIETÀ STATICA

1. Per edifici classificati Beni Culturali in condizioni precarie dal punto di vista statico, assoggettabili a RRC e RE, non vincolati ai sensi dell'art. 10 DLgs 42/2004, è ammessa la modalità di intervento di Ristrutturazione Edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, a condizione che sia presentata:
 - perizia tecnica e rilievo, asseverati ai sensi art.481 Codice Penale, che attestino la presenza di estesi problemi strutturali e di rilevante pericolo per l'esecuzione dell'intervento sotto il profilo della sicurezza, con evidente impossibilità o grave difficoltà di ristrutturazione del fabbricato con conseguente necessità e imprescindibilità d'eseguire la ristrutturazione attraverso demolizione e fedele ricostruzione; il rilievo dovrà contenere idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica e quant'altro si ritenga opportuno) atta a evidenziare le condizioni dell'edificio e in particolare le lesioni, i cedimenti, lo stato di collabenza e deficienza delle strutture. Il Comune, qualora lo ritenga opportuno, nell'ambito dell'istruttoria, potrà provvedere ad acquisire proprie valutazioni anche avvalendosi dell'Ufficio Pratiche Sismiche Federato;
 - tavola degli interventi che illustri, coerentemente con gli obiettivi di tutela dell'immobile, le demolizioni, le ricostruzioni proposte e i relativi materiali utilizzati.
2. L'intervento di ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione dovrà avvenire sulla stessa area di sedime salvaguardando l'assetto tipologico originario, senza modifica della sagoma, con la stessa tipologia di materiali (massimizzando l'utilizzazione di quelli provenienti dalla demolizione se meritevoli dal punto di vista della qualità prestazionale e del valore storico culturale), con particolare riferimento alle murature esterne, alla morfologia, al manto della copertura e alle strutture orizzontali, queste ultime se ancora significative. A tal fine il progetto di ristrutturazione dovrà essere corredato da fotografie con data certa, attestanti la consistenza e le caratteristiche del fabbricato oggetto di intervento. Sono ammessi gli interventi modificativi congrui con le caratteristiche originarie del fabbricato.
3. Qualora le condizioni di precarietà statica, per edifici assoggettati a RRC e RE, si rendano manifeste dopo il rilascio del titolo abilitativo, durante l'esecuzione dei lavori, la direzione lavori dovrà immediatamente ordinare la sospensione di ogni attività di cantiere, dandone contestuale comunicazione scritta al Comune. Per poter proseguire i lavori dovrà essere richiesto un nuovo titolo abilitativo corredato da:
 - rilievo dello stato di fatto al momento della sospensione dei lavori;
 - ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
 - perizia asseverata;
 - tavola degli interventi e materiali come al comma precedente;
 - ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri concessori se dovuti in ragione della mutata modalità di intervento

DOCUMENTA-
ZIONE DA ALLE-
GARE ALLA RI-
CHIESTA TITOLO
EDILIZIO

SOSPENSIONE
LAVORI PER
SOPRAGGIUNTA
PRECARIETÀ
STATICA

Art. 4.3.3 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI VINCOLATI E/O CLASSIFICATI COME BENI CULTURALI

1. In tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere utilizzati materiali e finiture coerenti con le caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale, secondo quanto prescritto ai commi successivi. CONSERVAZIONE
2. Il progetto di recupero deve garantire la riconoscibilità delle originarie destinazioni d'uso relative ai singoli edifici o parti di essi che compongono l'aggregato rurale (es. la distinzione tra abitazione e servizi) anche se è intervenuto un cambio d'uso. PROGETTO DI RECUPERO
3. Deve essere preservata la geometria dei volumi, con particolare riferimento all'andamento delle coperture. In particolare gli interventi devono escludere l'uso di: ESCLUSIONI
 - Intonaci plastici o simili;
 - Rivestimenti esterni di qualsiasi materiale;
 - Bancali, stipiti o zoccolature in marmo;
 - Infissi e serramenti in alluminio/altri metalli se non idoneamente trattati e colorati per l'inserimento in contesti di valore ambientale e tradizionale;
 - Chiusure esterne con avvolgibili di qualsiasi materiale;
 - Manti di copertura diversi dal laterizio;
 - Materiali diversi dai tipici del luogo per edifici di analoga tipologia e valore;
 - Tende da sole sporgenti.
4. In tutti gli interventi deve essere garantito il ripristino degli elementi costruttivi tradizionali preesistenti; la sostituzione di elementi architettonici tradizionali esistenti aventi interesse storico-architettonico o documentario (portoni, soglie, bancali, decorazioni, infissi, ferramenta, etc.) può avvenire solo nel caso in cui risulti impossibile, per precarietà dello stato di conservazione, recuperare o consolidare le preesistenze. RIPRISTINO ELEMENTI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI
5. È consentito l'uso di solai in cemento armato e laterizio, ferro e misti in sostituzione di preesistenti strutture in legno, qualora, dai rilievi grafici e fotografici, non risultino presenti elementi decorativi di interesse storico, architettonico e documentario. SOLAI
6. Fermo restando la quota di imposta del solaio di copertura (misurata dal tavolato o dai travetti della struttura del coperto aventi un interasse inferiore a m 1), lungo tutto il perimetro dell'edificio sono ammessi innalzamenti dello spessore del solaio di copertura, minimi necessari agli interventi di contenimento dei consumi energetici. In caso di necessità connesse al rispetto delle normative antisismiche sono ammessi innalzamenti della quota di imposta perimetrale interna del coperto (misurata come sopra) in misura strettamente necessaria e comunque non > 30 cm. INNALZAMENTO SPESSORE SOLAI DI COPERTURA
7. In tutti i casi in cui sia prevista la sostituzione o il consolidamento delle strutture di copertura, è prescritta la ricostituzione degli sporti con le caratteristiche formali ed i materiali preesistenti. SOSTITUZIONE O CONSOLIDAMENTO COPERTURE
La sostituzione di gronde, pluviali e lattonerie in genere, fatte salve eccezioni da comprovare in sede tecnica, deve avvenire nel rispetto delle forme tradizionali ed utilizzando il rame.
8. I comignoli devono essere realizzati in laterizio a vista o con superficie intonacata, mentre i terminali dovranno preferibilmente essere eseguiti in cotto, laterizio, etc... con esclusione di elementi in cemento a vista. COMIGNOLI
9. L'installazione di sistemi tecnologici, quali antenne tv, antenne satellitari e condizionatori, specie se realizzata sui fronti o sulla copertura degli edifici storici, dovrà essere ridotta al minimo indispensabile e prevista in modo accorpato. INSTALLAZIONE SISTEMI TECNOLOGICI

10. L'installazione di impianti di energia alimentati da fonti rinnovabili (fotovoltaico e pannelli solari termici) e' ammessa sul coperto a condizione che siano di tipo integrato o semi-integrato con la stessa inclinazione delle falde ed escludendo qualsiasi manufatto connesso all'impianto (vasche di accumulo, etc...).
11. Nel caso di edifici classificati Beni Culturali, ma che presentano comunque elementi strutturali e compositivi chiaramente non coevi con il fabbricato o aventi caratteristiche di superfetazione, sono ammessi gli interventi modificatori che assicurino la riconduzione degli edifici ai valori architettonico-compositivi coerenti con i valori culturali originari.

IMPIANTI
FONTI
RINNOVABILI

ELEMENTI
INCONGRUI

Art. 4.3.4 – CRITERI GENERALI D'INTERVENTO SU EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

1. Gli interventi su edifici abitativi **non** di valore devono evitare il ricorso alle tipologie prevalenti nelle zone urbane e suburbane ma adottare una forma compatta e adattarsi alle esigenze d'uso della famiglia o dell'azienda agricola e alle caratteristiche precipue del sito.
2. Devono essere adottati, quali punti di riferimento progettuali, moderne interpretazioni di tipologie, caratteri compositivi ed uso dei materiali che hanno storicamente contribuito a determinare forma ed immagine del paesaggio rurale, collinare e montano, favorendo la sua riconoscibilità.
3. Indirizzi progettuali:
 - evitare l'immotivato frazionamento/parcellizzazione di corpi volumetrici e la frammentazione delle falde in particolare se estranei alla tipologia architettonica tradizionale presente all'interno dei sistemi territoriali,
 - negli ambiti ARP_1, AVP_1 e AVP_2 è vietato realizzare corselli interrati o seminterrati per l'accesso alle autorimesse;
 - i colori e i materiali di finitura andranno scelti tra quelli tipici delle tipologie tradizionali presenti
4. Non è ammessa la realizzazione di tetti piani, balconi e terrazzi in falda.

Art. 4.3.5 – INTERVENTI IN ADIACENZA A BENI CULTURALI

1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti che interessino corti coloniche nelle quali siano presenti edifici classificati "beni culturali" devono essere correttamente inseriti attraverso il controllo delle altezze, dei materiali e delle tecnologie costruttive, dei volumi e delle coperture.
2. Devono inoltre essere mantenute le proporzioni planivolumetriche tra i volumi esistenti in relazione alla originaria composizione della corte o a quella ricorrente nel territorio limitrofo.

CORTI
COLONICHE

RISPETTO
PROPORZIONI

Art. 4.3.6 – SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE CORTI RURALI

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Possono essere previste superfici pavimentate, secondo tradizione, nelle parti strutturate adiacenti ai muri perimetrali degli edifici o nelle aree adiacenti alle cantine vinicole o per esigenze connesse alla conduzione del fondo. SUPERFICI
PAVIMENTATE
2. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario non più funzionali all'attività agricola, in conformità all'art. A-21 comma 2 lettera f) della LR 20/2000, fatta eccezione per quelli ricadenti all'interno delle corti rurali, alle condizioni di cui ai Capi 4.4 e 4.5 del presente Tomo III. MANUFATTI
PRECARI
3. È ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di uso familiare quali campi da bocce, da tennis, piscine non sporgenti dal piano di campagna, etc.. non comportanti la realizzazione di edifici, nella misura massima di 1.000 mq di superficie interessata, ad una distanza massima di 20 m dagli edifici esistenti, fatte salve distanze maggiori per il rispetto di corti coloniche di Beni Culturali e di alberature di pregio esistenti. ATTREZZATURE
SPORTIVE E
RICREATIVE PRI-
VATE
4. Per soggetti aventi la qualifica di IAP, IA o CD è ammessa la realizzazione di manufatti per il riparo e la custodia di animali d'affezione del genere degli equidi, e le relative superfici sono da reperire nell'ambito degli indici a servizi. RIPARO E
CUSTODIA
ANIMALI
D'AFFEZIONE
5. Nel caso di Interventi richiesti da soggetti non IAP, qualora non vi sia la possibilità del recupero del patrimonio edilizio esistente anche mediante cambio d'uso, la realizzazione dei manufatti di cui al precedente comma 4 è ammessa alle seguenti condizioni:
 - dimensione massima di ricovero 30 mq di superficie coperta per ogni edificio residenziale o promiscuo di proprietà del richiedente, con eventuale sporto di copertura di protezione di profondità massima di 1,5m lungo il lato più lungo del fabbricato;
 - forma semplice e regolare e a un solo livello, con altezza massima di gronda di 2,5m;
 - essere realizzate in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero; è ammesso l'uso di altro materiale, come ad es. pietra o mattoni, esclusivamente per la realizzazione di basamenti, muretti e opere accessorie;
 - Adozione di atto unilaterale d'obbligo che ne disciplini l'attuazione e la sua eventuale demolizione, entro 90 gg, nel caso in cui non si accerti più la funzione assentita. Non sono pertanto ammesse riconversioni di tali manufatti in altri usi.

In tali manufatti è vietata la realizzazione di servizi igienici. I manufatti realizzati per il ricovero degli animali dovranno comunque essere ubicati all'interno della corte rurale o in adiacenza entro un raggio di 50m.
6. Nelle corti con fabbricati aventi le caratteristiche di bene culturale, i manufatti di cui ai commi 3 e 4 sono ammessi esclusivamente nell'area immediatamente limitrofa alla corte e dovranno essere realizzate opportune schermature arboree/arbustive.
7. Le aree di pertinenza degli edifici o corti coloniche non possono essere utilizzate come depositi a cielo aperto di materiali o automezzi non connessi con le lavorazioni agricole.
8. Non sono ammessi sbancamenti finalizzati all'ampliamento delle aree pertinenziali dei fabbricati. SBANCAMENTI
9. Per la realizzazione di elementi di contenimento del terreno devono essere privilegiati elementi in legno, gabbionate, terre armate, etc. In caso sia necessario l'utilizzo di cemento armato, è fatto obbligo di schermarlo con elementi vegetali, terreno o rivestimento in pietra a vista. ELEMENTI DI
CONTENIMENTO
TERRENO

10. È ammessa la realizzazione delle attrezzature pertinenziali di cui all'art. 3.2.2 a servizio della residenza, fatte salve disposizioni specifiche della sez. comunale del RUE per le corti storiche o relative ad edifici classificati beni culturali.

CAPO 4.4 (P) – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI PER SOGGETTI IAP, IA, CD

Art. 4.4.1 – EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

IAP, IA, CD

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. USI AMMESSI

Le superfici utilizzate per queste funzioni, rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda di cui al successivo punto 3:

**CLASSI D'USO
AMMESSE**

- e1) *Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti*
- e2) *Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda*
- e3) *Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)*
- e7) *Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura*
- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali ed artistici, uffici assimilati*
- b6) *limitatamente alle Attività di interesse privatistico culturali*
- b7) *Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche;*
- b10) *Servizi parascolastici per l'infanzia*
- b11) *Attività socio assistenziali*
- c5) *Cliniche e ambulatori veterinari.*

2. INTERVENTI AMMESSI:

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:

**BENI CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI**

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

**NON BENI
CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI**

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie cata-

stali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona

- **Demolizione e ricostruzione (DR)** alle condizioni di cui all'art. 4.3.4, con la stessa superficie esistente alla data di adozione del presente RUE o nelle quantità massime indicate nella capacità edificatoria. L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente alla data di adozione del RUE
- **Nuova costruzione (NC) di Su**, solo in ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) e solo nel caso non siano presenti o siano già stati recuperati a residenza tutti gli edifici promiscui o a servizi esistenti di tipologia tradizionale, nelle quantità indicate nella capacità edificatoria. Tale intervento è ammesso anche nel caso in cui sia dimostrato che le superfici a servizio agricolo degli edifici esistenti di cui sopra siano strutturalmente e funzionalmente ancora utilizzabili e necessari per le attività agricole.
- **Nuova costruzione (NC) di Sa** per autorimesse e servizi alla residenza nelle quantità indicate nella capacità edificatoria.
- **Demolizione (D).**

3. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

- **Su** residenziale massima in azienda: 400 mq solo per aziende con SAU ≥ 3 ha.

CAPACITÀ
EDIFICATORIA

Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici residenziali di tutti gli edifici o porzioni di edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente incorporati o destinati ad altri usi.

Il superamento del limite di Su è ammesso esclusivamente alle seguenti condizioni:

- Ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) di Su residenziale (usi e1 e e2) alle seguenti condizioni:
 1. ampliamento del 20% della Su esistente alla data di adozione del PRG previgente con un massimo di 50 mq di Su, a condizione che l'intero edificio compreso l'ampliamento a seguito dell'intervento presenti un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno 2 classi; l'ampliamento non deve costituire una nuova Unità Immobiliare autonoma.
 - in alternativa al punto 1:
 2. ampliamento del 35% della Su esistente alla data di adozione del PRG previgente con un massimo di 100 mq di Su, a condizione che l'intero edificio compreso l'ampliamento a seguito dell'intervento presenti sia un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno 1 classe e sia un miglioramento sismico dell'edificio esistente tale da garantire un livello di sicurezza delle costruzioni pari ad almeno il 20 % della sicurezza richiesta per i nuovi edifici. Per gli edifici realizzati successivamente alla entrata in vigore delle normative sismiche per il Comune di appartenenza o già sismicamente adeguati l'ampliamento è ammesso a condizione che l'intero edificio compreso l'ampliamento a seguito dell'intervento presenti un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno 2 classi, con raggiungimento almeno della classe energetica B.

Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) la capacità edificatoria sopra espressa è integrata con le seguenti precisazioni:

- a) Per Aziende agricole aventi SAU inferiore a 20ha è ammesso il recupero delle Su residenziali esistenti con un incremento una tantum del 20% della stessa fino a un max. di 400 mq di Su residenziale per azienda;
- b) Per Aziende agricole aventi una SAU da 20 a 50ha è ammessa una Su residenziale max di 400 mq per azienda;

- c) Per Aziende agricole aventi una SAU superiore ai 50ha è ammessa una Su residenziale max di 500 mq per azienda.
- **Sa** per autorimesse e servizi alla residenza solo in edifici non classificati beni culturali in quantità non superiore a 30 mq/alloggio per autorimesse, nel rispetto di una Sa massima pari al 70% della Su residenziale presente in azienda alle seguenti condizioni:
 - come ampliamento dell'edificio esistente;
 - a una distanza non superiore a 15m dall'edificio principale non bene culturale e comunque all'interno della corte agricola originaria, con h max 2,50m solo in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.

Nel calcolo della Sa dovranno essere computate le superfici accessorie di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola alla data d'adozione del PRG previgente anche se successivamente scorporate.

Art. 4.4.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI

IAP, IA, CD

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. USI AMMESSI

Le superfici utilizzate per le seguenti funzioni, rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda:

- e1) *Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti*
- e2) *Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda*
- e7) *Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura*
- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- b6) *limitatamente alle Attività di interesse privatistico culturali*
- b7) *Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche,*
- b10) *Servizi parascolastici per l'infanzia*
- b11) *Attività socio assistenziali*
- c5) *Cliniche e ambulatori veterinari*

CLASSI D'USO
AMMESSE

Le superfici utilizzate per le seguenti funzioni, qualora ricavate nella porzione residenziale, rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda:

- e3) *Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)*
- e5) *Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali solo nella porzione di servizio*
- e6) *Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione*
- e8) *Pet-therapy*

Le seguenti funzioni possono essere ricavate solo nella porzione a servizi:

- e4) *Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche*
- e9) *Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;*
- e10) *Allevamento non intensivo*
- e12) *Attività di apicoltura*
- e13) *Servizi connessi con la castanicoltura*

2. INTERVENTI AMMESSI:

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE) limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.**
- È ammesso il **Ripristino a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da** comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona

BENI CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona
- **Demolizione e ricostruzione (DR)** alle condizioni di cui all'art. 4.3.4., con la stessa superficie esistente alla data di adozione del presente RUE e comunque nelle quantità massime indicate nella capacità edificatoria. L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente alla data di adozione del RUE.
- **Nuova costruzione (NC) di Su**, solo in ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) e solo nel caso non siano presenti o siano già stati recuperati a residenza tutti gli edifici promiscui o a servizi esistenti di tipologia tradizionale, nelle quantità indicate nella capacità edificatoria. Tale intervento è ammesso anche nel caso in cui sia dimostrato che le superfici a servizio agricolo degli altri edifici esistenti di cui sopra siano strutturalmente e funzionalmente ancora utilizzabili e necessari per le attività agricole.
- **Nuova costruzione (NC) di Sa** per autorimesse e servizi alla residenza nelle quantità indicate nella capacità edificatoria.
- **Demolizione (D)**

NON BENI
CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI

3. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

- Su residenziale massima in azienda: 400 mq solo per aziende con SAU ≥ 3 ha.
Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici residenziali di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente incorporati o destinati ad altri usi.

Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) la capacità edificatoria sopra e-

CAPACITÀ
EDIFICATORIA

spresa è integrata con le seguenti precisazioni:

- a. Per Aziende agricole aventi SAU inferiore a 20ha è ammesso il recupero delle Su residenziali esistenti con un incremento un tantum del 20% della stessa fino a un max. di 400 mq di Su residenziale per azienda;
 - b. Per Aziende agricole aventi una SAU da 20 a 50ha è ammessa una Su residenziale max di 400 mq per azienda;
 - c. Per Aziende agricole aventi una SAU superiore ai 50ha è ammessa una Su residenziale max di 500 mq per azienda.
- Tali limiti possono essere superati in caso di recupero di edificio classificato bene culturale nel quale l'uso residenziale può interessare anche le parti originariamente destinate a servizi agricoli con il recupero di tutta la Su calpestabile esistente e/o trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza.
 - Sa per autorimesse e servizi alla residenza solo in edifici non classificati beni culturali in quantità non superiore a 30 mq/alloggio per autorimesse, nel rispetto di una Sa massima pari al 70% della Su residenziale presente in azienda alle seguenti condizioni:
 - come ampliamento dell'edificio esistente;
 - a una distanza non superiore a 15m dall'edificio principale non bene culturale e comunque all'interno della corte agricola originaria, con h max 2,50 m in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.

Nel calcolo della Sa dovranno essere computate le superfici accessorie di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola compresi quelli esistenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente scorporate.

Art. 4.4.3 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE ESISTENTI

IAP, IA, CD

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. USI AMMESSI

- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)
- e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche
- e5) Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali
- e6) Cantine vinicole comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione
- e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura
- e8) Pet-therapy
- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari
- e10) Allevamento non intensivo
- e12) Attività di apicoltura
- e13) Servizi connessi con la castanicoltura.

CLASSI D'USO
AMMESSE

Le superfici utilizzate per le seguenti funzioni rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda:

- e1) Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti
- Nel caso di edificio non classificato bene culturale l'uso è ammesso solo in presenza di edifici residenziali o promiscui nell'azienda.
- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda

- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- b6) *limitatamente alle Attività di interesse privatistico culturali.*

Limitatamente agli edifici classificati Bene Culturale sono inoltre ammesse le seguenti funzioni che rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda:

- b10) *Servizi parascolastici per l'infanzia*
- b11) *Attività socio assistenziali.*

2. **INTERVENTI AMMESSI**

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:

BENI CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

NON BENI
CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- **Demolizione e ricostruzione (DR)**, alle condizioni di cui all'art. 4.3.4. e nelle quantità massime indicate nella capacità edificatoria per le nuove costruzioni di servizio agricolo di cui all'art. 4.4.5 c. 3.

L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente alla data di adozione del RUE.

- **Nuova costruzione (NC) di Su di servizio agricolo**, solo in ampliamento, alle condizioni e nelle quantità indicate nella capacità edificatoria per le nuove costruzioni di servizio agricolo di cui all'art. 4.4.5 comma 3.
- **Demolizione (D)**

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

- Su residenziale massima in 400 mq solo per aziende con SAU ≥ 3 ha e solo in presenza di altri edifici residenziali e/o promiscui in azienda..
- Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici residenziali di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi.
Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) la capacità edificatoria sopra espressa è integrata con le seguenti precisazioni:
 - a) Per Aziende agricole aventi SAU inferiore a 20ha è ammesso il recupero delle Su esistenti con un incremento una tantum del 20% della stessa fino a un max. di 400 mq

CAPACITÀ
EDIFICATORIA

- di Su residenziale per azienda;
- b) Per Aziende agricole aventi una SAU da 20 a 50ha è ammessa una Su residenziale max di 400 mq per azienda;
- c) Per Aziende agricole aventi una SAU superiore ai 50ha è ammessa una Su residenziale max di 500 mq per azienda
- Tali limiti possono essere superati in caso di recupero di edificio classificato bene culturale nel quale l'uso residenziale può interessare l'intero fabbricato con il recupero di tutta la Su calpestabile esistente e/o trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza
- Per i giovani conduttori IAP, IA o CD con meno di 40 anni aventi i requisiti previsti dal Piano Regionale di sviluppo rurale vigente e successive modificazioni, si rimanda all'art. 4.4.6.

Art. 4.4.4 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA NON TRADIZIONALE ESISTENTI **IAP, IA, CD**

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. USI AMMESSI

- e1) Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti, limitatamente ad autorimesse ed altri servizi alla residenza (Sa)
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)
- e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche
- e5) Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali
- e6) Cantine vinicole comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione
- e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura
- e8) Pet-therapy
- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;
- e10) Allevamento non intensivo
- e11) Allevamento intensivo
- e12) Attività di apicoltura
- e13) Servizi connessi con la castanicoltura
- e15) Impianti di produzione di energia da biomassa

CLASSI D'USO
AMMESSE

INTERVENTI
AMMESSI

2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Demolizione e ricostruzione (DR)**. alle condizioni di cui all'art. 4.3.4. e nelle quantità massime di cui all'art. 4.4.5 comma 3. L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente.
- **Nuova costruzione (NC)**, solo in ampliamento, alle condizioni e nelle quantità indicate nella capacità edificatoria per le nuove costruzioni di servizio agricolo di cui all'art. 4.4.5 comma 3
- **Demolizione (D)**.

Art. 4.4.5 – NUOVE COSTRUZIONI DI EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO

IAP, IA, CD

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. USI AMMESSI

- e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche
- e5) Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializza-

CLASSI D'USO
AMMESSE

zione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali

- e6) Cantine vinicole comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione
- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari
- e10) Allevamento non intensivo
- e11) Allevamento intensivo
- e12) Attività di apicoltura
- e13) Servizi connessi con la castanicoltura
- e15) impianti di produzione di energia da biomassa.

2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Nuova costruzione (NC)

3. CAPACITÀ EDIFICATORIA

- Le nuove costruzioni di edifici di servizio agricolo sono ammesse con i seguenti indici solo in aziende agricole con SAU ≥ 3 ha a condizione che la stessa non sia già stata utilizzata totalmente a scopi edificatori mediante precedente asservimento. In aziende prive di fabbricati la SAU minima prevista dal comma 3 deve essere composta da terreni tra loro contigui e l'edificazione dovrà avvenire su tali terreni contigui.
- Per il Comune di Medicina sono ammesse solo in aziende agricole con SAU ≥ 5 ha se esistenti alla data di adozione del previgente PRG o con SAU ≥ 20 ha se di nuova formazione. Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici di tutti gli edifici, impianti e attrezzature varie di servizio agricolo presenti nell'azienda agricola alla data di adozione del previgente PRG anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi.
- Nella Su di servizio agricolo è inclusa anche la Su di servizio agricolo utilizzata per funzioni agrituristiche.
- Sono fatti salvi eventuali limiti complessivi e diverse condizioni indicati nella Sezione Comunale:

- e4) servizi agricoli:

$$Uf=Su/Sf=100mq/ha \text{ di SAU}$$

con esclusione delle serre fisse.

In tale indice sono compresi anche gli usi e9) allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari ed e15) impianti di produzione di energia da biomassa, comprese le strutture coperte di stoccaggio;

- e4) limitatamente alle serre fisse:

$$Uf=Su/Sf=50mq/ha \text{ di SAU}$$

- e5) lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali:

$$Uf=Su/Sf=50mq/ha \text{ di SAU di coltura specializzata}$$

Nel caso siano insufficienti si possono utilizzare le superficie destinate all'uso e4) non utilizzate;

- e6) cantine vinicole comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione:

$$Uf=Su/Sf=60mq/ha \text{ di SAU di vigneto}$$

Nel caso siano insufficienti si possono utilizzare le superficie destinate all'uso e4) non utilizzate;

- e10) allevamento non intensivo ed e11) allevamento intensivo:

$$Uf \text{ complessivo}=Su/Sf=110mq/ha \text{ di SAU}$$

In questa superficie sono compresi gli spazi per gli animali di consumo familiare.

Nel caso siano insufficienti si possono utilizzare le superficie destinate all'uso e4) non utilizzate, entro il limite massimo di 4000mq;

- e12) attività di apicoltura:

INTERVENTI
AMMESSI

CAPACITÀ
EDIFICATORIA

INDICI
URBANISTICI PER I
NUOVI EDIFICI

Su=70mq/100 arnie

con un n.o minimo di 200 arnie come risultante dalla media dell'ultimo triennio comunicata all'AUSL;

- **e13)** servizi connessi con la castanicoltura:

Su=20 mq per azienda

per ricovero attrezzi e derrate, collocati anche all'interno del bosco a condizione che siano ancorati al terreno senza platee di fondazione, abbiano struttura in legno e altezza max 2,50m e non necessitino di alcun abbattimento di alberature esistenti;

4. DISPOSIZIONI GENERALI

Le nuove costruzioni dovranno costituire un insieme organico e funzionale con gli edifici preesistenti del medesimo fondo e potranno essere realizzati anche in aderenza agli stessi purché questi non siano beni culturali. La distanza massima tra la nuova costruzione e gli edifici preesistenti non potrà essere superiore a 20 m salvo i seguenti casi:

- quando una maggiore distanza (comunque entro 50 m dagli edifici preesistenti) consenta un migliore inserimento ambientale (es. tutela edifici classificati beni culturali, presenza alberature di pregio, etc.);
- quando norme specifiche, impongano distanze superiori;
- quando il terreno su cui si intende realizzare la struttura a esclusivo uso fienile si trovi a una distanza superiore a 2000 m in linea d'aria dal centro aziendale (8000 m per il Comune di Medicina). In tal caso la struttura, pur rientrando nella capacità edificatoria per l'uso e4) di cui al comma precedente, dovrà presentare caratteristiche di amovibilità (es. tunnel) e dovrà essere rimossa al cessare dell'attività. La localizzazione non dovrà comportare la realizzazione di infrastrutture viarie e di sottoservizi.

Nel caso di fondi interclusi da infrastrutture pubbliche, è ammessa la realizzazione di un servizio agricolo nella porzione priva di corte alle condizioni di cui al comma 3.

- Nelle zone ARP_3, ARP_4, AVP_3 e AVP_4 (escluse quelle comprese nel territorio di Castel S. Pietro Terme) è ammessa la costruzione di servizi agricoli per la funzione e4, in aziende agricole con SAU < 3ha ma ≥ 1,5ha qualora sprovviste di fabbricati, per una Su *una tantum* di 100 mq. In tal caso le nuove strutture dovranno essere realizzate in legno o altri materiali conformi alla tradizione locale, con altezza max 5m. Nelle altre zone ricadenti nel Comune di Imola è ammessa la costruzione di tali servizi agricoli per aziende con SAU minima di 1 ha (tutta in proprietà del richiedente e su fondi contigui) per una Su *una tantum* di 80 mq, per gli usi e4, e5, e6, e7, e8, e9, e10, e12, e13. Tale Su non è cumulabile con gli indici da applicarsi per aziende con SAU≥3ha.

SERVIZI IN ZONE
ARP_3, ARP_4,
AVP_3, AVP_4

5. Gli interventi sono subordinati alla presentazione del PRA secondo quanto disposto dal Tomo I.

Art. 4.4.6 – GIOVANI CONDUTTORI IAP

IAP

1. Per i giovani conduttori IAP con meno di 40 anni (alla data di presentazione della domanda di Permesso di Costruire), in presenza di aziende agricole prive di edifici residenziali, con SAU maggiore o uguale a 3 ha (20 ha per il Comune di Medicina), a condizione che i terreni non siano già stati utilizzati a scopo edificatorio per residenza, è ammessa la realizzazione di una unità immobiliare residenziale a servizio della conduzione aziendale, nella misura massima di 100 mq di Su e con Sa nella misura massima del 70% della Su. Il nuovo edificio deve essere realizzato in aderenza o a una distanza massima di 20 m dai servizi agricoli esistenti o da realizzarsi contestualmente.
2. In alternativa, negli edifici ad uso servizi agricoli di tipologia tradizionale, in presenza di aziende con SAU ≥ 5 ha (≥ 20ha per il Comune di Medicina) e prive di fabbricati residenziali,

è ammessa la trasformazione in residenza fino a un massimo di 150 mq di Su.

3. Gli interventi di cui ai precedenti commi sono subordinati al rilascio di titolo abilitativo convenzionato previo PRA: per i servizi agricoli di nuova realizzazione non sono consentiti cambi d'uso a residenza per 10 anni dalla stipula della convenzione.

Art. 4.4.7 – AGRITURISMO E FATTORIE DIDATTICHE

IAP, IA, CD

1. Tali attività rientranti nell'uso **e3)** sono disciplinate dalla LR 4/2009 “Disciplina dell'Agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole” e smi.
2. È ammesso l'ampliamento *una tantum* di edifici esistenti non classificati beni culturali da destinare a tale uso previa presentazione di PRA e convenzionamento. Le superfici in ampliamento sono da computare nelle superfici destinate all'uso **e4)** non utilizzate, fino a un massimo del 50% della superficie esistente ad uso agriturismo.
3. Alla cessazione dell'attività le superfici interessate dalla stessa dovranno essere ricondotte a funzioni di servizio agricolo

AMPLIAMENTO
EDIFICI ESISTENTI

Art. 4.4.8 – ALLEVAMENTI NON INTENSIVI

IAP, IA, CD

1. Gli allevamenti rientrano nella categoria dei **non intensivi** (uso **e10**) quando dispongono di terreni sufficienti per eseguire lo spandimento dei liquami e non si superano i 40 q di peso vivo per ha di SAU e con i seguenti limiti:
 - allevamenti bovini ed equini: 25q di peso vivo per ha con un max di 60 capi;
 - allevamenti suini: 8q di peso vivo per ha con un max di 150 capi;
 - allevamenti ovini: 6q di peso vivo per ha con un max di 250 capi;
 - allevamenti cunicoli: 4q di peso vivo per ha con un max di 2000 capi;
 - allevamenti avicoli: 3q di peso vivo per ha con un max di 2500 capi.

CARATTERISTICHE

2. TABELLA PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME:

BESTIAME		PESO MEDIO (Kg)
SUINI	CAPO ADULTO	80
	SCROFA	180
	VERRO	200
	MAGRONE	30
	LATTONZOLO	14
BOVINI	CAPO ADULTO	500
	VITELLONE O MANZA	300
	VITELLO O MANZETTA	100
EQUINI	FATTRICE O STALLONE	700
	PULEDRO DA INGRASSO	200
OVINI	PECORA O CAPRA	50
	AGNELLO	18
CUNICOLI	CONIGLIO RIPRODUTTORE	3,5
	CONIGLIO DA INGRASSO	1,8
AVICOLI	GALLINA OVAIOLA	2
	POLLO DA INGRASSO	1
	TACCHINO	10
	STRUZZO	100

3. Per i nuovi allevamenti e gli ampliamenti devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - De = 20m per tutti gli edifici residenziali non facenti parte dell'azienda agricola (50m per gli allevamenti suinicoli e 100m per gli avicunicoli);
 - D = 10m;

AMPLIAMENTI
NUOVI
ALLEVAMENTI

4. Per gli allevamenti esistenti che non rispettino i parametri sopra indicati, sono ammessi solo interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC), necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento del numeri di capi allevabili
5. La Su massima conseguente all'applicazione dell'Uf è realizzabile nel rispetto delle norme in materia di spandimento dei liquami di cui alla LR 4/2007 e relativo Regolamento.

ALLEVAMENTI
ESISTENTI FUORI
DAI PARAMETRI
RUE

STOCCAGGIO E
SPANDIMENTO
LIQUAMI

Art. 4.4.9 – ALLEVAMENTI INTENSIVI

IAP, IA, CD

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. Gli allevamenti rientrano nella categoria degli intensivi (uso e11) quando superano i limiti di cui all'art. 4.4.8 comma 1.
2. La realizzazione dei nuovi allevamenti intensivi è consentita solo **nelle zone classificate AVP_1 e ARP_1** nella cartografia del RUE. È soggetta a PRA e alla sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale. Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del RUE è ammessa la conversione da allevamento non intensivo ad allevamento intensivo.
3. Per i nuovi allevamenti e gli ampliamenti devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - De da edifici residenziali non facenti parte dell'azienda agricola:
 - 300 m per nuovi allevamenti suinicoli e avicoli (150 m per ampliamenti di allevamenti esistenti)
 - 100 m per i restanti nuovi allevamenti (20 m per ampliamenti di allevamenti esistenti)
 - D = 20 m per allevamenti suinicoli e avicoli
10 m per i restanti allevamenti
 - Distanza dalle strade secondo le norme generali
 - Distanza dal perimetro del Territorio Urbanizzato 1000 m per allevamenti suinicoli e avicoli, 700 m per i restanti allevamenti
4. Qualsiasi intervento che ecceda la manutenzione straordinaria è comunque subordinato alla dimostrazione di rispondenza alla Carta degli spandimenti di liquami e agli altri adempimenti previsti dalla legislazione in materia. Deve inoltre essere valutato l'impatto dell'emissione di odori molesti e nel caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'eliminazione degli odori stessi.
5. Qualora l'azienda agricola in cui ricade l'allevamento sia priva di edifici residenziali o promiscui, è ammesso ricavare un alloggio per custodia dell'allevamento di dimensione massimo 80 mq di Superficie utile all'interno degli edifici esistenti.

NUOVI
ALLEVAMENTI

PARAMETRI NUOVI
ALLEVAMENTI E
AMPLIAMENTI

CARTA
SPANDIMENTI
LIQUAMI

Art. 4.4.10 – STOCCAGGIO E SPANDIMENTO LIQUAMI IN ALLEVAMENTI INTENSIVI

IAP, IA, CD

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. L'accumulo, la raccolta e lo stoccaggio delle deiezioni e dei liquami derivanti dai nuovi allevamenti è ammesso unicamente negli ambiti agricoli AVP_1 e deve comunque essere effettuato nel rispetto delle DGR 2773/2004, 285/2005 e 1801/2005.
I bacini di raccolta e di stoccaggio dei liquami devono rispettare i seguenti limiti minimi di distanza:
 - De = 200m per gli edifici residenziali non facenti parte dell'azienda agricola; 100m per gli

AMBITI AVP_1

LIMITI PER I BACINI
DI RACCOLTA E
STOCCAGGIO

edifici residenziali facenti parte dell'azienda agricola;

- D = 20m;
- Distanza dal perimetro del territorio urbanizzato: 400m;
- Distanza dai confini delle zone soggette alle tutele previste dalle NTA del PSC (detti limiti potranno subire comunque ulteriori incrementi ove se ne accerti la necessità per motivi di tipo igienico e sanitario): 50m;
- Distanza massima tra il lagone di accumulo e di stoccaggio ed il relativo allevamento: 1.000m.

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo o dal bordo della scarpata di sterro.

Lo spandimento agronomico dei liquami prodotti dagli allevamenti deve avvenire nel rispetto della L.R. 4/2007 e relativo Regolamento.

2. Lo spandimento del liquame deve avvenire in ogni caso con modalità tali da non determinare impaludamenti e/o ruscellanti dello stesso o inquinamento delle falde acquifere sotterranee. Ogni infrazione alle presenti norme comporta l'immediata revoca dell'Autorizzazione allo spandimento, le sanzioni di Legge e l'eventuale procedimento penale.

DIVIETO
IMPALUDAMENTO C
INQUINAMENTO
FALDE

Art. 4.4.11 – ATTIVITÀ DI APICOLTURA E SERVIZI ANNESSI

IAP, IA, CD

1. Ai sensi della L. 313/2004 (che considera a tutti gli effetti l'apicoltura come una "attività agricola" ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile) gli apiari devono essere collocati a non meno di 10m da strade di pubblico transito e a non meno di 5m dai confini di proprietà pubbliche o private. Il rispetto di tali distanze non è obbligatorio se tra l'apiario e i luoghi ivi indicati esistono dislivelli di almeno 2m o se sono interposti, senza soluzione di continuità, muri, siepi o altri ripari idonei a non consentire il passaggio delle api. Tali ripari devono avere un'altezza di almeno 2m. Sono comunque fatti salvi gli accordi tra le parti interessate.

Art. 4.4.12 – CONSORZI AGRARI

1. La realizzazione di nuovi consorzi agrari è ammessa tramite intervento diretto convenzionato secondo i limiti dimensionali e localizzativi individuati nella scheda VIP del PSC ovvero tramite POC qualora si modifichino i limiti di cui sopra.
2. Per i consorzi esistenti sono ammessi interventi di ampliamento previo inserimento nel POC.

CAPO 4.5 (P) – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI PER SOGGETTI NON IAP, IA, CD

Art. 4.5.1 – EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

NON IAP, IA,
CD

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)
aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. USI AMMESSI

- a1) Residenza ordinaria
 - a2) Residenze collettive o specialistiche
- Sono inoltre ammessi i seguenti usi in misura non prevalente rispetto alla residenza:
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
 - b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
 - b4) Artigianato di servizio limitatamente al servizio alla persona, con scarichi assimilati ai civili
 - b6) limitatamente a Attività d'interesse privatistico culturali e religiose
 - b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche,
 - b8) limitatamente alle Attività d'interesse privatistico salutistiche
 - b10) Servizi parascolastici per l'infanzia
 - b11) Attività socio assistenziali
 - c5) Cliniche e ambulatori veterinari

CLASSI D'USO
AMMESSE

2. INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

BENI CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (escluse le aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è am-

NON BENI
CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI

messo il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

- **Demolizione e ricostruzione (DR)** senza variazioni essenziali della sagoma e senza aumento di volume lordo, qualora il fabbricato risulti in alternativa:
 - ubicato nella fascia di rispetto di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità;
 - ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della corte colonica esistente e comunque entro 20m dalla fascia di rispetto delle infrastrutture ed entro 50m dal limite dell'area soggetta a movimenti franosi. Tale distanza potrà essere aumentata in caso di interferenza con fasce di rispetto di gasdotti, elettrodotti a media tensione o superiori o con alberature tutelate o di diametro superiore a 50 cm, salvaguardando in ogni caso eventuali presenze arboree di alberature di pregio. In caso di necessità di rettifica della conformazione della corte esistente si dovrà provvedere alla sistemazione del nuovo perimetro con piantumazioni autoctone.

- **Nuova costruzione (NC)** di Su, solo in ampliamento e nelle quantità e condizioni indicate nella capacità edificatoria
- **Nuova costruzione (NC)** di Sa per autorimesse nelle quantità indicate al seguente comma 3.
- **Demolizione (D)**

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

- Il frazionamento di UI non deve comportare la creazione di più di un alloggio con Su minore di 80 mq, fermo restando una Su minima di 50 mq. Eventuali limitazioni al numero degli alloggi contenuti nella sezione comunale del RUE sono prevalenti e alternativi alla presente prescrizione.

**CAPACITÀ
EDIFICATORIA**

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- Sa per autorimesse solo in edifici non classificati beni culturali in quantità non superiore a 30 mq/alloggio, alle seguenti condizioni:
 - accorpate all'edificio esistente come ampliamento;
 - a una distanza non superiore a 15m dall'edificio principale non bene culturale e comunque all'interno della corte agricola originaria, con h max 2,50m, in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.

Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) valgono i seguenti parametri:

- numero massimo di UI residenziali: 2; per fabbricati con Su esistente ≥ 500 mq, numero massimo di UI = $Su/150$, arrotondato all'unità. È ammesso il mantenimento di un numero di unità abitative superiore se preesistente
- Sa minima 30% Su residenziale da ricavarsi all'interno dei fabbricati presenti nella corte, o, nella misura massima di 30mq/alloggio, accorpata all'edificio esistente come ampliamento, se non classificato bene culturale, in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà
- Ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) di Su residenziale (usi a1 e a2) di edifici composti da un'unica unità immobiliare per necessità di adeguamento igienico e funzionale alle seguenti condizioni:
 - ampliamento del 20% della Su esistente alla data di adozione del PRG previgente con un massimo di 50 mq di Su, a condizione che l'intero edificio compreso l'ampliamento a seguito dell'intervento presenti un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno 2 classi; l'ampliamento non deve comportare aumento del numero di unità immobiliari.
- Gli edifici interamente destinati a servizi alla residenza non possono essere trasformati

in unità immobiliari abitative autonome.

Art. 4.5.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI

**NON IAP, IA,
CD**

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. USI AMMESSI

- a1) *Residenza ordinaria*
- a2) *Residenze collettive o specialistiche*

Sono inoltre ammessi i seguenti usi, solo nella porzione a servizi ed in misura non prevalente rispetto alla residenza:

- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- b4) *Artigianato di servizio limitatamente a servizio alla persona e con scarichi assimilati ai civili*
- b6) *limitatamente a Attività d'interesse privatistico culturali e religiose*
- b7) *Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche*
- b8) *limitatamente alle Attività d'interesse privatistico salutistiche*
- b10) *Servizi parascolastici per l'infanzia*
- b11) *Attività socio assistenziali*
- c5) *Cliniche e ambulatori veterinari*
- e8) *pet-therapy;*
- e9) *Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;*

CLASSI D'USO
AMMESSE

2. INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli
- ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel S. Pietro T. e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

BENI CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catasta-

NON BENI
CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI

li, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

- **Demolizione e ricostruzione (DR)**, senza variazioni essenziali della sagoma e senza aumento di volume lordo qualora il fabbricato risulti in alternativa:
 - ubicato nella fascia di rispetto di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità;
 - ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della corte colonica esistente e comunque entro 20m dalla fascia di rispetto delle infrastrutture ed entro 50m dal limite dell'area soggetta a movimenti franosi. Tale distanza potrà essere aumentata in caso di interferenza con fasce di rispetto di gasdotti, elettrodotti a media tensione o superiori o con alberature tutelate o di diametro superiore a 50 cm, salvaguardando in ogni caso eventuali presenze arboree di alberature di pregio. In caso di necessità di rettifica della conformazione della corte esistente si dovrà provvedere alla sistemazione del nuovo perimetro con piantumazioni autoctone.

- **Demolizione (D)**

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

- Il frazionamento di UI non deve comportare la creazione di più di un alloggio con Su minore di 80 mq, fermo restando una Su minima di 50 mq. Eventuali limitazioni al numero degli alloggi contenuti nella sezione comunale del RUE sono prevalenti e alternativi alla presente prescrizione.

Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) valgono i seguenti parametri:

- numero massimo di UI residenziali: 2; per fabbricati con Su esistente ≥ 500 mq, numero massimo di UI = $Su/150$, arrotondato all'unità. È ammesso il mantenimento di un numero di unità abitative superiore se preesistente
- Sa minima 30% Su residenziale da ricavarsi all'interno dei fabbricati presenti nella corte;
- nella misura massima di 30mq/alloggio, accorpata all'edificio esistente come ampliamento, se non classificato bene culturale, in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.

PER GLI EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- Superficie utile (Su) nell'edificio, secondo gli usi ammessi, senza limite dimensionale, anche con trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza.
- Superficie accessoria (Sa) per autorimesse e servizi alla residenza con un minimo del 20% della Su residenziale da ricavarsi all'interno delle superfici calpestabili degli edifici esistenti di proprietà

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- Superficie utile (Su) residenziale massima nell'edificio, secondo gli usi ammessi, fino a **300** mq o superiore se esistente alla data di adozione del RUE.
- Per i fabbricati con superficie utile maggiore di 500 mq: Su residenziale fino al 60% della Superficie utile, con dimensione minima degli alloggi di 100 mq
- I cambi d'uso devono assicurare un minimo del 20% di Superficie accessoria (Sa) per autorimesse o servizi alla residenza da ricavarsi all'interno delle superfici calpestabili degli edifici di proprietà esistenti nella corte.

CAPACITÀ
EDIFICATORIA

Art. 4.5.3 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE ESISTENTI

NON IAP, IA,
CD

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. USI AMMESSI

- a1) Residenza ordinaria nei limiti di cui al comma 3
 - b6) limitatamente Attività d'interesse privatistico culturali e religiose
 - b11) Attività socio-assistenziali
 - c5) Cliniche e ambulatori veterinari
 - e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche
 - e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali
 - e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione
 - e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;
 - e8) Pet-therapy
 - e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;
 - e10) Allevamento non intensivo
 - e12) Attività di apicoltura
 - e13) Servizi connessi con la castanicoltura
- Per gli edifici classificati Beni Culturali sono inoltre ammessi:
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
 - b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
 - b4) Artigianato di servizio limitatamente a servizio alla persona e con scarichi assimilati ai civili
 - b10) Servizi parascolastici per l'infanzia

CLASSI D'USO
AMMESSE

2. INTERVENTI AMMESSI:

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

BENI CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**

NON BENI
CULTURALI
INTERVENTI
AMMESSI

- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- **Demolizione e ricostruzione (DR)**, senza variazioni essenziali della sagoma e senza aumento di volume lordo, qualora il fabbricato risulti in alternativa:
 - ubicato nella fascia di rispetto di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità;
 - ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della corte colonica esistente e comunque entro 20m dalla fascia di rispetto delle infrastrutture ed entro 50m dal limite dell'area soggetta a movimenti franosi. Tale distanza potrà essere aumentata in caso di interferenza con fasce di rispetto di gasdotti, elettrodotti a media tensione o superiori o con alberature tutelate o di diametro superiore a 50 cm, salvaguardando in ogni caso eventuali presenze arboree di alberature di pregio. In caso di necessità di rettifica della conformazione della corte esistente si dovrà provvedere alla sistemazione del nuovo perimetro con piantumazioni autoctone.

- **Demolizione (D)**

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

PER GLI EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- I nuovi alloggi ricavati dovranno avere una Su minima di **95 mq**.

Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) valgono i seguenti parametri:

- numero massimo UI residenziali: 2; per fabbricati con Su esistente ≥ 500 mq, numero massimo di UI = $Su/150$, arrotondato all'unità. È ammesso il mantenimento di un numero di unità abitative superiore se preesistente
- Sa minima 30% Su residenziale da ricavarsi all'interno dei fabbricati presenti nella corte, o, nella misura massima di 30mq/alloggio, accorpata all'edificio esistente come ampliamento, se non classificato bene culturale, in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.
 - Superficie utile (Su) nell'edificio, secondo gli usi ammessi, senza limite dimensionale, anche con trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza.
 - Superficie accessoria (Sa) per autorimesse e servizi alla residenza con un minimo del 30% della Su residenziale da ricavarsi all'interno delle superfici calpestabili degli edifici esistenti di proprietà.

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- L'uso a1 e' ammesso solo per Sa di servizio alla residenza senza limite dimensionale.

CAPACITÀ
EDIFICATORIA

Art. 4.5.4 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA NON TRADIZIONALE ESISTENTI **NON IAP, IA, CD**

1. USI AMMESSI

- a1) limitatamente a Sa per servizi alla residenza
- c5) cliniche e ambulatori veterinari
- e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche
- e5) Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali
- e6) Cantine vinicole comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione
- e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;
- e8) Pet therapy
- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;
- e10) Allevamento non intensivo
- e11) Allevamento intensivo
- e12) Attività di apicoltura
- e13) Servizi connessi con la castanicoltura
- e15) impianti di produzione di energia da biomassa

CLASSI D'USO
AMMESSE

2. INTERVENTI AMMESSI:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- **Demolizione (D)**
- **Demolizione e ricostruzione (DR):** è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici di servizio esistenti nella corte con accorpamento, a parità di Superficie e di volume, in un solo edificio e in una sola unità immobiliare all'interno della corte, a condizione che siano eliminate tutte le tettoie ed i fabbricati in lamiera, legno o materiali di recupero, assimilabili a baracche.

INTERVENTI
AMMESSI

Art. 4.5.5 – NUOVE COSTRUZIONI D'EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO E RICOVERI ATTREZZI **NON IAP, IA, CD**

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Nei fondi esistenti alla data di adozione del RUE, privi di fabbricati, con superficie di almeno 2000 mq è ammessa la realizzazione di una casetta per ricovero attrezzi al servizio della coltivazione del fondo con le caratteristiche di cui all'art. 3.2.2 comma 5.
2. In fondi con SAU≥3 ha, in corti in cui siano già presenti edifici residenziali o promiscui, è ammessa la realizzazione di un servizio agricolo (per gli usi e4, e5, e6, e7, e8, e9, e10, e12, e13) con il seguente indice: Uf=70 mq/ha per i primi 5 ha, Uf= 40mq/ha per i successivi ha, con un massimo di 500 mq. Tale Su non è cumulabile con quelli ammessi per i soggetti IAP, IA e CD.

TITOLO 5 – SOSTENIBILITÀ DELLO SVILUPPO E PROMOZIONE DELLA QUALITÀ

CAPO 5.1 (P) – PIANIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art. 5.1.1 – GENERALITÀ

1. Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare la qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio, derivanti dalla pianificazione come base per la sostenibilità degli interventi e per la salvaguardia e incremento delle risorse territoriali per il futuro.
2. Concorrono all'insieme delle dotazioni territoriali, oltre alle aree e risorse tutelate nel Tomo III delle NTA del presente RUE:
 - a) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - b) Attrezzature e spazi collettivi (D);
 - c) Dotazioni ecologiche e ambientali (DEA);
 - d) Dotazioni speciali (DS);
 - e) Sistema infrastrutturale per la mobilità;
 - f) Edilizia Residenziale Sociale (ERS).
3. Le aree su cui insistono infrastrutture e dotazioni pubbliche fanno parte del patrimonio indisponibile dei Comuni e degli altri Enti pubblici proprietari e sono soggette alla specifica disciplina di Legge.
4. Incrementano il patrimonio indisponibile comunale le cessioni di aree dovute per legge per le finalità pubbliche di cui al comma precedente.

CLASSIFICAZIONE

Art. 5.1.2 – QUALITÀ URBANA E AMBIENTALE

1. Nell'ambito degli obiettivi strategici d'assetto del territorio e nel rispetto dei limiti minimi definiti dalla pianificazione sovraordinata, il presente RUE definisce gli standard di qualità urbana e ambientale che si intendono perseguire.
2. Per standard di qualità urbana si intendono la quantità e qualità delle dotazioni territoriali necessarie al miglioramento della qualità della vita dei cittadini. A tal fine il RUE definisce le caratteristiche prestazionali delle dotazioni in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età, genere e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione.
3. Per standard di qualità ambientale s'intende il grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano. A tal fine ogni trasformazione edilizia e urbanistica deve prevedere interventi di riequilibrio e mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica, limitare il consumo delle risorse non rinnovabili e concorrere alla prevenzione integrata degli inquinamenti

STANDARD
QUALITÀ URBANA

STANDARD
QUALITÀ
ECOLOGICO-AMBIENTALE

Art. 5.1.3 – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI

REALIZZAZIONE

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi.
2. Ciascun intervento che implichi aumento del carico urbanistico comporta l'onere per il soggetto attuatore di:
 - a) provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di seguito definite e cessione delle relative aree interessate, compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale (anche esterne agli ambiti) e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
 - b) provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi, nella quantità fissata dai successivi articoli;
 - c) provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, nella quantità fissata dai successivi articoli;
 - d) provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali (DEA) qualora previsto dal POC e delle altre opere necessarie alla sostenibilità degli interventi;
 - e) concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 28 LR n. 31 del 2002.

MONETIZZAZIONE

3. In luogo della cessione di opere e aree di urbanizzazione, contribuiscono alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la **monetizzazione** gli interventi ricadenti nei seguenti casi:
 - a) qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 art. A-24 LR 20/2000 smi e il POC valuti appropriato procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
 - b) qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di cui al punto precedente e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
 - c) qualora l'esiguità della quota d'aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie o la localizzazione non rivesta un'effettiva valenza pubblica.
 - d) nei casi previsti dall'art. 5.1.2 della delibera Regionale n. 1253 del 1999 e smi

In base alle specificità territoriali le condizioni e gli importi per la monetizzazione nei casi sopra elencati possono essere ulteriormente dettagliate da ciascun Comune.

UTILIZZO
MONETIZZAZIONE

4. La monetizzazione di cui al comma precedente, ricomprende, oltre al costo dell'area, anche le relative opere, secondo valori che il Comune determina con propria deliberazione sulla base dei prezzi di mercato. Potrà comunque essere prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali nei casi specificatamente individuati dal PSC, dal POC o dalle presenti norme, per ciascun ambito individuato.
5. La monetizzazione deve essere utilizzata per interventi sulle dotazioni e prioritariamente per quelli relativi all'area urbana in cui ricade l'intervento.
6. La cessione e la realizzazione delle dotazioni territoriali può anche avvenire (in tutto o in parte) mediante stipula di apposita convenzione, con cessione e/o realizzazione in altre aree a ciò destinate, tenuto conto dell'efficacia generale in ordine alla sostenibilità complessiva.

CESSIONE E
REALIZZAZIONE
CONVENZIONE

siva dell'intervento.

7. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, connesso o meno a trasformazioni fisiche degli stessi, che comporti aumento del carico urbanistico è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle urbanizzazioni richieste o alla loro monetizzazione nei casi previsti in rapporto alle quote aggiuntive determinate dal maggior carico urbanistico.

CAMBIO
DESTINAZIONE
USO E AUMENTO
CARICO URB.CO

TITOLO 6 – DOTAZIONI PER LA PUBBLICA UTILITÀ

CAPO 6.1 (P) – OPERE DI URBANIZZAZIONE E PARCHEGGI PERTINENZIALI

Art. 6.1.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA (U1) E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

1. Costituiscono l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ai sensi dell'art. A-23 L.R. 20/2000

INFRASTRUTTURE
URBANIZZAZIONE
INSEDIAMENTI

 - strade urbane a servizio dell'insediamento e/o ambito circostante;
 - piste ciclabili e i percorsi pedonali;
 - fermate del trasporto collettivo urbano;
 - spazi di sosta/parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento;
 - fognature e impianti di depurazione per usi civili e acque meteoriche;
 - sistema di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, energia elettrica, teleriscaldamento, gas, comunicazioni e telecomunicazioni;
 - pubblica illuminazione;
 - arredo urbano e segnaletica stradale;
 - spazi per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
 - ulteriori opere che rendano sostenibile l'intervento.
2. Le opere di urbanizzazione primaria U1 (ai sensi della DCR 849 del 04/03/1998) comprendono le infrastrutture di cui al comma 1 e il verde pubblico attrezzato a servizio dell'insediamento.

URBANIZZAZIONE
PRIMARIA U1
3. Le opere di urbanizzazione secondaria U2 comprendono le attrezzature e gli spazi collettivi ai sensi dell'art. A-24 L.R. 20/2000:

URBANIZZAZIONE
SECONDARIA U2

 - istruzione;
 - assistenza e servizi sociali e igienico sanitari;
 - pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;
 - attività culturali, associative e politiche;
 - culto;
 - spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive
 - altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

In tali attrezzature sono ricomprese le opere di urbanizzazione secondaria di cui alla DCR 849 DEL 04/03/1998
4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate dal soggetto attuatore, nel rispetto delle procedure previste dalle norme vigenti in materia, a scomputo, anche parziale, degli oneri di urbanizzazione, fermo restando la cessione gratuita delle aree su cui sono realizzate.

SCOMPUTO
ONERI
URBANIZZAZIONE
5. La realizzazione e cessione delle aree P1 e V1 prescritte dal Titolo 6 è regolata tramite apposita convenzione urbanistica o atto d'obbligo.

Art. 6.1.2 – QUANTIFICAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Per le **urbanizzazioni primarie** è fissata una quantità minima di parcheggi (P1) e di verde (V1) da realizzare e cedere al Comune, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere concertate con i soggetti gestori. In ogni caso deve essere assicurato un numero di posti auto pari a 1 posto ogni 30 mq di superficie di parcheggio (P1) derivante dalle tabelle sotto riportate. Il numero di posti auto viene arrotondato per eccesso all'unità.
2. Per le opere di **urbanizzazione secondaria** può essere prevista in sede di POC o IDC, una quantità minima di aree da cedere al Comune.
3. Nelle tabelle di cui ai seguenti commi sono riportate le quantità di aree pubbliche da reperire al fine del raggiungimento delle dotazioni minime di cui all'art. A-24 comma 3 della LR 20/2000. La superficie per locali a esclusivo servizio dei dipendenti (mense, locali ricreativi e simili e asili aziendali) è esclusa dal calcolo delle dotazioni pubbliche. Le tabelle riportano altresì le categorie funzionali di cui all'art. 28 della LR 15/2013 e smi ai fini dell'individuazione dei casi in cui il cambio d'uso comporta mutamento del carico urbanistico.
4. I parcheggi pubblici ed il verde pubblico devono essere adiacenti e collegati all'immobile servito o accorpati ad altre aree esistenti o previste per le rispettive destinazioni.
5. Negli **interventi diretti** di NC, compresi gli ampliamenti (limitatamente alla superficie aggiuntiva), DR e cambi d'uso comportanti aumento delle dotazioni va garantita la realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria (P1) e verde pubblico attrezzato (V1) secondo le quantità previste dalla tabella 1 seguente, salvo diversa indicazione della sez. comunale del RUE e della convenzione.

URBANIZZAZIONI
PRIMARIE

URBANIZZAZIONI
SECONDARIE

QUANTITÀ
MINIME P1 E V1
IN INTERVENTI
DIRETTI

TABELLA 1:

Categorie funzionali di cui all'art. 28 LR 15/13 e smi	Destinazioni d'uso	Quantità minima di parcheggi (P1) e verde (V1)
RESIDENZIALE	a1 Residenza ordinaria a2 Residenze collettive specialistiche b3 Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 Artigianato di servizio b10 Servizi parascolastici per l'infanzia b11 Attività socio-assistenziali	P1 = 20 mq/100 mq Su
TURISTICO-RICETTIVA	f1 Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali f2 Ostelli f3 Campeggi, villaggi turistici. f4 Attività termali e strutture strettamente connesse	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
PRODUTTIVA	b5 Artigianato laboratoriale d1 Attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV max ≤ es. di vicinato d2 Commercio all'ingrosso d3 Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici d5 Produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti d9 Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva d10 Impianti di trasmissione via etere	P1 = 10 mq/100 mq di Su
DIREZIONALE	b2 Esercizi pubblici e attività di ristorazione b6 Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili c1 Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 Attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 Cliniche e ambulatori veterinari c6 Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (*)	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
COMMERCIALE	b1 Esercizi commerciali di vicinato c2 Commercio al dettaglio di tipo non alimentare c3 Commercio al dettaglio di tipo alimentare	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

RURALE	e1 Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti e2 Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda, con riferimento ai soggetti dipendenti di azienda agricola a tempo occasionale, determinato e indeterminato, e/o coadiuvanti e3 Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti) e4 Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche e5 Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali e6 Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione e7 Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura e8 Pet-therapy e9 Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e simili e10 Allevamento non intensivo e11 Allevamento intensivo e12 Attività di apicoltura e13 Servizi connessi con la castanicoltura e14 Consorzi agrari e15 Impianti di produzione di energia da biomassa	P1 = 0 V1 = 0
----------------------	--	--

(*) art. 4 LR 2/2015

6. Nel territorio rurale per gli usi a1) non è richiesto il reperimento di aree P1 e V1.
7. Negli **interventi edilizi nell'ambito di un PUA** le quantità minime di aree da realizzare e cedere, salvo diversa specificazione nel POC, sono:

TABELLA 2:

Categorie funzionali di cui all'art. 28 LR 15/13 e smi	Destinazioni d'uso	Quantità minima di parcheggi (P1) e verde (V1)
RESIDENZIALE	a1 Residenza ordinaria a2 Residenze collettive specialistiche b3 Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 Artigianato di servizio b10 Servizi parascolastici per l'infanzia b11 Attività socio-assistenziali	P1 = 20 mq/100 mq Su V1 = 80 mq/100 mq Su
TURISTICO-RICETTIVA	f1 Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali f2 Ostelli f3 Campeggi, villaggi turistici f4 Attività termali e strutture strettamente connesse	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
PRODUTTIVA	b5 Artigianato laboratoriale d1 Attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV max ≤ es. di vicinato d2 Commercio all'ingrosso d3 Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici d5 Produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti d9 Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva d10 Impianti di trasmissione via etere	P1 = 5 mq/100 mq St V1 = 10 mq/100 mq St
DIREZIONALE	b2 Esercizi pubblici e attività di ristorazione b6 Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili c1 Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 Attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 Cliniche e ambulatori veterinari c6 Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (*)	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
COMMERCIALE	b1 Esercizi commerciali di vicinato c2 Commercio al dettaglio di tipo non alimentare c3 Commercio al dettaglio di tipo alimentare	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

RURALE	e1 Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti e2 Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda, con riferimento ai soggetti dipendenti di azienda agricola a tempo occasionale, determinato e indeterminato, e/o coadiuvanti e3 Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti) e4 Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche e5 Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali e6 Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione e7 Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura e8 Pet-therapy e9 Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari e10 Allevamento non intensivo e11 Allevamento intensivo e12 Attività di apicoltura e13 Servizi connessi con la castanicoltura e14 Consorzi agrari e15 Impianti di produzione di energia da biomassa	P1 = 0 V1 = 0
---------------	--	--

(*) art. 4 LR 2/2015

8. Il POC potrà diversamente dettagliare le quantità sopra descritte nel rispetto dei limiti minimi prescritti dalla legge.
9. Qualora un intervento preveda usi che richiedano dotazioni differenti, le aree da cedere o da monetizzare devono essere dimensionate come risultanti dalla somma delle quote relative a ciascun uso. In caso di cambio d'uso lo standard da reperire è dato dalla differenza (se positiva) tra la quantità richiesta per il nuovo uso e quella dell'uso in essere, considerando valide le quantità di aree già cedute al Comune per trasformazioni relative al medesimo edificio.
10. In caso di PUA o IDC la relativa convenzione assicura i dettagli per la realizzazione e la cessione di tutte le aree e/o opere che permettono la sostenibilità degli interventi proposti.

DIVERSE
PREVISIONI POC

USI DIFFERENTI

PUA O IDC

Art. 6.1.3 – DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. In tutti gli interventi di NC, compresi gli ampliamenti (limitatamente alla superficie aggiuntiva) e DR devono essere realizzati parcheggi privati pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella che segue comprendente le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89, salvo diversa indicazione della sezione comunale del RUE. NC, DR
2. Sono esclusi dalle quantità prescritte gli interventi ricadenti negli ambiti ACS_A1 e ACS_A2. AMPLIAMENTO
E AUMENTO UI
3. In caso d'ampliamento di edifici esistenti con aumento del numero di unità immobiliari, ogni nuova unità immobiliare che beneficia dell'ampliamento deve essere dotata di almeno 1 parcheggio pertinenziale aggiuntivo.
4. Per i fabbricati a uso abitativo esistenti (ad eccezione di quelli in territorio rurale) sprovvisti o provvisti in misura inferiore alla dotazione minima di spazi di parcheggio di cui all'art. 2 L. 122/89 è ammessa, ai sensi dell'art. 9 della medesima legge, la costruzione di autorimesse o di parcheggi privati, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, nel sottosuolo degli stessi fabbricati o nei locali siti al piano terreno fino al raggiungimento di tale dotazione. Le autorimesse totalmente interrato possono essere realizzate anche al confine di proprietà nel rispetto della sicurezza di stabilità di terre ed edificazioni contermini e degli altri diritti dei terreni confinanti. LEGGE 122/89
5. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla Su o alla Sf dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SdV. Qualora nell'ambito del medesimo edificio siano presenti unità immobiliari destinate a usi diversi, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni uso. QUANTITÀ
PARCHEGGI
PERTINENZIALI
6. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento. La sezione comunale del RUE o il POC possono eventualmente definire propri criteri localizzativi per le aree dei posti auto pertinenziali. ARROTONDAM.
7. I posti auto pertinenziali per attività diverse dalla residenza, devono essere opportunamente aperti ai proprietari e agli operatori dell'attività, così come ai clienti e utenti dell'attività stessa. P.A. PERTINENZIALI
NON RESIDENZA
8. Per l'attivazione degli usi commerciali c2 e c3 (anche attraverso cambi d'uso di superfici esistenti) le quantità di parcheggi pertinenziali da reperire sono definiti dalla DCR 1253/1999 e s.m. Sono parimenti da rispettare norme e regolamenti di settore per specifiche utilizzazioni. ECCEZIONI
QUANTITÀ MINIME
DOTAZIONI
9. 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 SdV precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.
10. Il posto auto pertinenziale deve garantire un'area per la sosta di almeno 5x2,5m oltre alla necessaria area di manovra. DIMENSIONI
11. È ammesso sostituire autorimesse esistenti alla data di adozione del RUE con posti auto AUTORIMESSE
PERTINENZIALI

all'aperto nel rispetto dei minimi di cui alla L. 122/1989.

ESISTENTI

12. La superficie per locali a esclusivo servizio dei dipendenti (mense, locali ricreativi e simili e asili aziendali) è esclusa dal calcolo dei parcheggi pertinenziali.
13. In tutto il territorio rurale per le Funzioni residenziali non trova applicazione la tabella 3 seguente.
14. Per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali con almeno 10 unità o di edifici diversi dalla residenza con superfici superiori a 500 mq e obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di ciascuna vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.
15. L'obbligo di cui al comma precedente è dovuto in tutti i casi di PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

TABELLA 3: PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI PER DESTINAZIONI D'USO

<u>A - Funzioni residenziali:</u> a1 residenza ordinaria <u>D – Funzioni produttive e assimilabili</u> d9 residenza per il proprietario o personale di custodia	Minimo 2 PA ogni UI con Su ≥ 38 mq di cui almeno una autorimessa di sup. non inferiore a 16 mq (se entrambi iPA in autorimessa questa dovrà avere una superficie minima di 28 mq) 1 PA ogni UI con Su < 38 mq in autorimessa di superficie non < 16 mq e comunque nel rispetto della L. 122/1989
<u>B - Funzioni di servizio complementari alla residenza:</u> b1 esercizi commerciali di vicinato; b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3 studi professionali anche ambulatoriali uffici assimilati; b4 artigianato di servizio b5 artigianato laboratoriale b6 attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione; b7 attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo; b8 attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche; b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili b10 Servizi parascolastici per l'infanzia; b11 Attività socio assistenziali; <u>C- Funzioni terziarie e commerciali:</u> c1 attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 attività congressuali e fieristiche senza vendita; c5 cliniche e ambulatori veterinari; c6 Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili c7 commercio di carburanti per autotrazione	1 PA ogni 80 mq di Su
<u>C - Funzioni terziarie e commerciali:</u> c2 commercio al dettaglio di tipo non alimentare	SdV fino a 400mq = 1 PA/40mq di SdV SdV da 400 a 800mq = 1 PA/25mq SdV SdV da 800 a 1500mq = 1 PA/20mq SdV Oltre 1500mq = 1 PA/16mq di SdV
<u>C - Funzioni terziarie e commerciali:</u> c3 commercio al dettaglio di tipo alimentare	SdV fino a 400mq = 1 PA/30mq di SdV SdV da 400 a 800mq = 1 PA/18mq SdV SdV da 800 a 1500mq = 1 PA/13mq SdV Oltre 1500mq = 1 PA/8mq di SdV
<u>D – Funzioni produttive e assimilabili</u> d1 attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio di beni di produzione propria con SdV max $\leq$ esercizi commerciali di vicinato d2 commercio all'ingrosso d3 magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita; d4 attività di lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione prodotti agroalimentari/zootecnici; d5 produzione e commercializzazione dell'energia; d6 depositi a cielo aperto; d7 lavorazione di inerti; d8 demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti;	La maggiore quantità tra: 1 PA ogni 150 mq di Su e 1 PA ogni 400 mq di Sf (in caso di ampliamento della Su si considera, in base all'indice fondiario, la Sf corrispondente)
<u>A - Funzioni residenziali:</u> a2 residenze collettive specialistiche <u>F - Funzioni ricettive, soggiorno temporaneo:</u> f1 alberghi e attività convegnisti che e relative funzioni accessorie o pertinenziali; f2 ostelli f4 attività termali e strutture strettamente connesse	La maggiore quantità tra 1 PA per camera e 1 PA ogni 80 mq di Su.
<u>F - Funzioni ricettive, soggiorno temporaneo:</u> f3 campeggi, villaggi turistici;	PA ai sensi della legislazione regionale in materia.

TITOLO 7 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI E COMUNALI

CAPO 7.1 – GENERALITÀ

Art. 7.1.1 – CLASSIFICAZIONE

1. Le dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi esistenti (o comunque in corso di realizzazione) sono individuate nella cartografia di RUE con una apposita sigla indicata fra parentesi nell'elenco degli usi di seguito riportato.
2. Le **dotazioni per attrezzature e spazi collettivi sovracomunali (g1)** sono costituite da:
 - g1.1 Istruzione superiore, università e ricerca (D_As);*
 - g1.2 Servizi sanitari e assistenziali (D_Bs);*
 - g1.3 Pubblica amministrazione (D-Cs);*
 - g1.4 Attività culturali sociali e politiche (D_Ds);*
 - g1.5 Luoghi di culto (D_Es);*
 - g1.6 Parchi pubblici territoriali (D_Fs);*
 - g1.7 Attrezzature e impianti sportivi pubblici (D_Gs).*
3. Le **dotazioni per attrezzature e spazi collettivi comunali (g2)** sono costituite da:
 - g2.1 Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia (D_Ac);*
 - g2.2 Sanità, servizi sociali e assistenziali (D_Bc);*
 - g2.3 Pubblica amministrazione (D_Cc);*
 - g2.4 Attività culturali, sociali e politiche (D_Dc);*
 - g2.5 Luoghi di culto (D_Ec);*
 - g2.6 Verde pubblico attrezzato (D_Fc);*
 - g2.7 Attrezzature e impianti sportivi pubblici (D_Gc).*
4. Rientrano nella classificazione di cui sopra oltre alle strutture pubbliche anche quelle private convenzionate per l'utilizzo o la fruizione pubblica.
5. Gli ambiti potenziali per nuove dotazioni pubbliche sono contrassegnati con la sigla D_N. Nelle aree suddette per gli edifici esistenti, fino all'approvazione del POC, sono ammessi esclusivamente interventi di MO e MS.
6. Negli ambiti individuati nel RUE come dotazioni sovracomunali e comunali, sono sempre ammissibili tutte le categorie degli usi g1 e g2 oltre la realizzazione dei relativi parcheggi.

DOTAZIONI PER
ATTREZZATURE E
SPAZI COLLETTIVI
SOVRACOMU-
NALI

DOTAZIONI PER
ATTREZZATURE E
SPAZI COLLETTIVI
COMUNALI

AMBITI D_N

Art. 7.1.2 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE E GESTIONE DOTAZIONI

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. La realizzazione, gestione e manutenzione delle dotazioni sovracomunali e comunali è, di norma, di competenza del Comune o degli Enti pubblici preposti che li realizzano mediante idoneo progetto esecutivo approvato.
2. È facoltà del Comune autorizzare interventi privati per la realizzazione delle dotazioni. In tal caso il Comune, tramite PUA o IDC, disciplinerà le modalità di realizzazione dell'intervento convenzionato nel rispetto delle indicazioni degli articoli successivi. La con-

COMPETENZA
COMUNE O ENTI
GESTORI

venzione contiene anche le forme di utilizzazione, manutenzione, accessibilità, fruibilità pubblica e gestione delle attrezzature anche nel caso di usi complementari e/o di tipo privatistico ammessi. La stessa convenzione prescrive inoltre i parametri edilizi, le opere di urbanizzazione primarie e quelle per la sostenibilità dell'intervento che devono essere progettate e realizzate. In caso di recesso o decadenza della convenzione come dotazione pubblica, le aree o immobili privati sono soggetti a cambio della destinazione d'uso con aumento del relativo carico urbanistico.

3. Le quantità minime di parcheggi pertinenziali per la realizzazione di dotazioni di cui al precedente comma sono da quantificare in sede di convenzione nel rispetto della normativa di settore e delle quantità indicate al presente Tomo.
4. Il convenzionamento non è richiesto per le aree ove sono fissati l'indice di utilizzazione fondiaria e gli altri parametri edilizi.

CAPO 7.2 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI

Art. 7.2.1 – ISTRUZIONE SUPERIORE, UNIVERSITÀ E RICERCA (D_A.s)

1. Gli ambiti per l'istruzione superiore sono destinate al mantenimento e alla realizzazione di edifici e aree per l'insediamento di istituti universitari e scolastici non compresi nella fascia dell'obbligo. Sono inoltre compresi in tali ambiti gli edifici e le attrezzature per la ricerca scientifica e le istituzioni per la ricerca e sviluppo di tipo scientifico, tecnologico, ambientale, umanistico, artistico etc. Queste destinazioni possono trovare luogo anche negli APF specifici e in tal caso essere normate secondo le relative NTA. CARATTERISTICHE
2. Sono compatibili con questi ambiti le destinazioni d'uso residenziali (limitatamente alle foresterie a servizio dell'istituzione e le "case per gli studenti") e le altre attività necessarie alla ristorazione e al servizio delle persone che gravitano sulla struttura. DESTINAZIONI
COMPATIBILI

Art. 7.2.2 – SANITÀ, SERVIZI SOCIALI E ASSISTENZIALI (D_B.s)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Gli ambiti per le attrezzature sanitarie, servizi sociali e assistenziali sono destinate alla realizzazione dei seguenti servizi sanitari e assistenziali pubblici o privati, nel quadro della programmazione dell'AUSL e dell'ASP locali e/o della concertazione dei Comuni del NCI: CARATTERISTICHE
 - servizi ospedalieri;
 - residenze sanitarie assistite e case protette;
 - residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio;
 - servizi sanitari di zona;
 - uffici dei distretti socio-sanitari.
2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra, sono ammessi, nel limite massimo del 30% di Su dell'intervento, le seguenti destinazioni d'uso: DESTINAZIONI
COMPATIBILI
 - a1) *residenza ordinaria, limitatamente ad abitazione di servizio e di sorveglianza fino a un massimo di 180 mq di Su;*
 - b1) *esercizi commerciali di vicinato;*
 - b2) *esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
 - f2) *ostelli*

Art. 7.2.3 – PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (D_C.s)

1. Le dotazioni per la pubblica amministrazione di tipo sovracomunale sono destinate alle sedi e uffici degli Enti pubblici o assimilabili di livello sovracomunale o altri servizi pubblici o di interesse pubblico. CARATTERISTICHE

Art. 7.2.4 – ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIALI E POLITICHE (D_D.s)

1. Le dotazioni per attività culturali, sociali e politiche di cui al presente articolo riguardano cinema, teatri, altre sale da spettacolo, sale da ballo, ritrovi e sedi politiche, strutture per la conservazione dei beni culturali, gallerie d'arte, strutture museali di livello sovracomunale. CARATTERISTICHE

2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra, sono ammesse, nel limite massimo del 30% di Su dell'intervento le seguenti destinazioni d'uso:
 - b1) esercizi commerciali di vicinato;
 - b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione;
 - b6) attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione.

DESTINAZIONI
COMPATIBILI

Art. 7.2.5 – LUOGHI DI CULTO (D_E.s)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Gli ambiti per luoghi di culto sono destinate al mantenimento e realizzazione degli edifici e delle strutture religiose di livello sovracomunale.
2. Sono comprese le attrezzature pertinenziali connesse alle attività religiose quali spazi per l'oratorio, asili, centri per la gioventù, lo sport e lo spettacolo nonché le residenze collettive o meno per religiosi e le residenze temporanee per attività assistenziali.
3. Per gli interventi di NC e DR è richiesta la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima del 30% della Su realizzata.
4. **CAPACITA' EDIFICATORIA:** Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$.
5. **RAPPORTO DI COPERTURA:** $Q = 0,60 \text{ mq/mq}$
6. **H MASSIMA:** la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.
7. **D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.
8. **Distanza dalle strade: 7,5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.
9. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

CARATTERISTICHE

Art. 7.2.6 – PARCHI PUBBLICI TERRITORIALI (D_F.s)

1. I parchi pubblici territoriali di valore sovracomunale sono destinati all'istituzione, all'incremento e alla manutenzione di parchi pubblici con alto valore di tipo naturalistico e di riequilibrio ecologico e ambientale. Sono destinati alla fruizione legata alla didattica ambientale, alla ricerca scientifica ed alle attività del tempo libero.
2. All'interno di tali ambiti sono ammesse strutture destinate a funzioni pertinenziali alle funzioni pubbliche quali:
 - b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione;
 - b6) attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
 - b7) attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
3. All'interno delle aree D_Fs è consentita la realizzazione di parcheggi.

CARATTERISTICHE

DESTINAZIONI
COMPATIBILI

PARCHEGGI

Art. 7.2.7 – ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI (D_G.s)

1. Tali attrezzature di valore sovracomunale sono destinate ad accogliere le diverse tipologie di servizi collettivi finalizzati allo sport e alla fruizione del tempo libero con la realizzazione di impianti sportivi anche all'aria aperta. CARATTERISTICHE
2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra e nel solo caso in cui siano convenzionate con il Comune, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: DESTINAZIONI
COMPATIBILI
 - b1) esercizi commerciali di vicinato;
 - b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione;
 - b7) attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo.

CAPO 7.3 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI COMUNALI

Art. 7.3.1 – ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E DELL'INFANZIA (D_A.c)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Gli ambiti per istruzione dell'obbligo e dell'infanzia sono destinate al mantenimento e alla realizzazione degli edifici e delle aree per le scuole d'infanzia e per l'istruzione dell'obbligo.
2. All'interno degli edifici destinati all'istruzione dell'obbligo e dell'infanzia possono essere localizzate quote di attrezzature di istruzione superiore in quantità non prevalente.
3. **CAPACITA' EDIFICATORIA:** Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$.
4. **RAPPORTO DI COPERTURA:** $Q = 0,60 \text{ mq/mq}$
5. **H MASSIMA:** la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.
6. **D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.
7. **Distanza dalle strade: 7,5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.
8. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

CARATTERISTICHE

Art. 7.3.2 – SANITÀ, SERVIZI SANITARI E ASSISTENZIALI (D_B.c)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Gli ambiti per le attrezzature sanitarie, servizi sociali e assistenziali di livello comunale sono destinate alla realizzazione dei seguenti servizi sanitari e assistenziali:
 - servizi ospedalieri;
 - residenze sanitarie assistite e case protette;
 - ambulatori e poliambulatori
 - residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio;
 - servizi sanitari di zona;
 - uffici dei distretti socio-sanitari;
 - centri di primo soccorso;
 - ogni altra struttura riconducibile a funzioni sanitarie e assistenziali.
2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a1) *residenza ordinaria, limitatamente ad abitazione di servizio e sorveglianza fino a un massimo di 100 mq di Su;*
 - b1) *esercizi commerciali di vicinato;*
 - b2) *esercizi pubblici e attività di ristorazione;*

CARATTERISTICHE

DESTINAZIONI
COMPATIBILI

- f2) ostelli

Art. 7.3.3 – PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (D_C.c)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Le dotazioni per la pubblica amministrazione di tipo comunale sono destinate alle sedi e agli uffici degli Enti pubblici locali, uffici giudiziari, o di altri servizi pubblici o di interesse pubblico.
2. Sono ammessi i seguenti usi integrativi:
 - b1) esercizi commerciali di vicinato;
 - b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione;
 - b6) attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
 - b7) attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
 - b8) attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
 - b10) servizi parascolastici per l'infanzia;
 - c4) attività congressuali e fieristiche senza vendita.

CARATTERISTICHE

DESTINAZIONI
COMPATIBILI

Art. 7.3.4 – ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIALI E POLITICHE (D_D.c)

1. Le dotazioni per attività culturali, sociali e politiche di cui al presente articolo riguardano cinema, teatri, altre sale da spettacolo, convegnistiche, ristorative e ricreative di tipo salottuario, sale da ballo, ritrovi e sedi politiche, strutture per la conservazione dei beni culturali, gallerie d'arte, ludoteche, biblioteche e strutture museali di livello comunale. In tali aree possono essere realizzati orti per anziani e simili e attrezzature connesse.
2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - b1) esercizi commerciali di vicinato;
 - b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione;
 - b6) attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione.

CARATTERISTICHE

DESTINAZIONI
COMPATIBILI

Art. 7.3.5 – LUOGHI DI CULTO (D_E.c)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Gli ambiti per luoghi di culto sono destinate al mantenimento e alla realizzazione degli edifici e delle strutture religiose di livello comunale.
2. È consentita la realizzazione di attrezzature pertinenziali connesse alle attività religiose quali spazi per l'oratorio, asili, strutture per l'istruzione, centri per la gioventù, lo sport e lo spettacolo, nonché di residenze collettive e/o di servizio alle attività ammesse e le residenze temporanee per attività assistenziali.
3. Per gli interventi di NC e DR è richiesta la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima del 30% della Su realizzata.
4. **CAPACITA' EDIFICATORIA:** Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$.

CARATTERISTICHE

5. **RAPPORTO DI COPERTURA:** $Q = 0,60 \text{ mq/mq}$
6. **H MASSIMA:** la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.
7. **D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.
8. **Distanza dalle strade: 7,5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.
9. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

Art. 7.3.6 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (D_F.c)

1. Le aree di verde pubblico attrezzato di interesse comunale sono destinate alla realizzazione, all'incremento e alla manutenzione di parchi pubblici con valore di tipo naturalistico e di riequilibrio ecologico e ambientale. Sono destinate alla fruizione legata alle attività del tempo libero e alla didattica ambientale. In tali aree possono essere realizzati orti per anziani e simili e attrezzature connesse.
2. All'interno di tali ambiti sono ammesse strutture destinate a funzioni pertinenti alle funzioni pubbliche quali:
 - b2) *esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
 - b6) *attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione;*
 - b7) *attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*

CARATTERISTICHE

DESTINAZIONI
COMPATIBILI

Art. 7.3.7 – ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI (D_G.c)

1. Le attrezzature e impianti sportivi pubblici di valore comunale sono destinati ad accogliere le tipologie di servizi collettivi finalizzati allo sport e alla fruizione del tempo libero con la realizzazione d'impianti sportivi anche all'aria aperta, la creazione di aree didattiche e culturali.
2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra e solamente se convenzionate con il comune, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - b1) *esercizi commerciali di vicinato;*
 - b2) *esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
 - b7) *attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo.*

CARATTERISTICHE

DESTINAZIONI
COMPATIBILI

TITOLO 8 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DEA)

CAPO 8.1 (P) – CARATTERI GENERALI

Art. 8.1.1 – DEFINIZIONI

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali (individuata nella cartografia del RUE con la sigla DEA) sono costituite dall'insieme di spazi pubblici e privati, opere e interventi che concorrono, con le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le dotazioni territoriali, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti. CARATTERISTICHE
2. La pianificazione, nel definire le dotazioni ecologiche e ambientali, persegue le seguenti finalità: FINALITÀ
 - garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione e trattamento delle acque meteoriche, al loro riuso o rilascio in falda o nella rete idrica superficiale;
 - favorire la ricostituzione nell'ambito urbano/periurbano di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche di connessione.
3. Le DEA in particolare sono finalizzate:
 - alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento;
 - al completamento e al rafforzamento della rete ecologica;
 - alla gestione integrata del ciclo idrico quando non costituente dotazione speciale;
 - alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
 - al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano.
4. Possono far parte delle DEA le seguenti aree: AREE COMPRESSE NELLE DEA
 - aiuole stradali e aree sistemate a verde, aventi funzioni di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
 - aree sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
 - aree sistemate a verde, che per la zonizzazione acustica del territorio siano classificate o da classificare in classe IV, in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi;
 - aree sistemate a verde comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti salvo che siano destinate a parcheggi;
 - aree sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della LR 20/2000;
 - aree di recupero degli insediamenti produttivi incongrui rinaturalizzate;
 - fasce di ambientazione di infrastrutture o elementi naturali;
 - aree e dotazioni per il contenimento dei consumi energetici;
 - aree e dotazioni per la prevenzione degli incidenti rilevanti
 - aree che presentano caratteristiche ambientali, funzionali e/o fruibili in relazione con l'ambiente urbano tali da concorrere direttamente o indirettamente a migliorarne la qualità e la fruibilità ecocompatibile;
 - aree così classificate dalle tavole grafiche del RUE anche se non ricomprese tra le precedenti.
5. Queste aree **non** costituiscono attrezzature e spazi collettivi (D) per la verifica delle dota-

zioni esistenti e di quelle necessarie ai nuovi insediamenti.

Art. 8.1.2 – DISCIPLINA DELLE DEA

1. Nelle DEA individuate nelle tavole di RUE, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, si applica la normativa del territorio rurale salvo disposizioni diverse da effettuarsi in sede di POC; gli eventuali interventi di nuova costruzione devono garantire un adeguato inserimento paesaggistico e contribuire al suo miglioramento tramite fasce alberate e potenziamento degli elementi vegetazionali esistenti. NORMATIVA
TERRITORIO
RURALE
2. Nelle DEA all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fatto salvo quanto previsto al comma seguente, è consentita la realizzazione delle attrezzature pertinenziali di cui all'art. 3.2.2 nel rispetto dei vincoli sovraordinati. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC e Demolizione.
3. Nelle DEA di proprietà pubblica, il Comune può realizzare interventi comunque connessi con le finalità del precedente articolo, comprese piste ciclopedonali. DEA PROPRIETÀ
PUBBLICA
4. In generale tutti gli interventi dovranno essere volti al miglioramento della valenza ecologica di tali aree, in risposta alle finalità di interesse pubblico e generale per cui sono state individuate.
5. Il Comune può procedere al convenzionamento di tali aree al fine di concordare con il privato procedure e interventi per le stesse finalità; inoltre, ai fini della cessione dell'area, può riconoscere alle stesse, in sede di POC, l'attribuzione di diritti edificatori pubblici da trasferire al privato in conformità allo stato di fatto e di diritto delle stesse aree ai sensi di quanto previsto dal PSC. CONVENZIONA-
MENTO AREE
CON I PRIVATI
6. In particolare, all'interno delle DEA il Comune può individuare aree in cui sviluppare tramite interventi convenzionati utilizzi di geotermia a bassa entalpia, campi e pannelli fotovoltaici e solari da affidare alla gestione di privati o consorzi di cittadini per conseguire opportunità di produzione e risparmio di energia. AREE PER
GEOTERMIA E
RISPARMIO
ENERGIA

TITOLO 9 – DOTAZIONI SPECIALI

CAPO 9.1 (P) – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA

Art. 9.1.1 – CLASSIFICAZIONE

1. Le dotazioni speciali esistenti (o comunque in corso di realizzazione) sono individuate nella cartografia di RUE con una apposita sigla indicata fra parentesi nell'elenco degli usi di seguito riportato. INDIVIDUAZIONE GRAFICA
2. Le **dotazioni speciali (g3)** sono costituite da: ELEMENTI g3)
 - g3.1) sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco (DS_S);
 - g3.2) attrezzature manutentive e tecniche (erogazione di servizi di rete, depositi e officine per il trasporto pubblico su gomma, stazioni ecologiche attrezzate e isole ecologiche) (DS_A);
 - g3.3) impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti (DS_DIS);
 - g3.4) depuratori (DS_DEP);
 - g3.5) cimiteri (DS_C) e relativi ampliamenti (DS_CA);
 - g3.6) spazi per uso temporaneo (DS_T);
 - g3.7) canili e gattili (DS_CG)
3. Per tutte le aree e attrezzature indicate vale il rispetto delle specifiche normative nazionali e regionali vigenti in relazione alle singole funzioni.

Art. 9.1.2 – SICUREZZA, PROTEZIONE CIVILE E VIGILI DEL FUOCO (DS_S)

1. Costituiscono le aree per i servizi pubblici di sicurezza (polizia, carabinieri, etc.), per la Protezione Civile e per le caserme e le attrezzature dei Vigili del Fuoco. CARATTERISTICHE
2. Il Piano della Protezione Civile può individuare le aree ad essa necessarie anche al di fuori delle zone DS_S senza che ciò comporti variante al RUE ma mero aggiornamento degli elaborati grafici. PIANO PROTEZIONE CIVILE
3. All'interno di tali ambiti sono ammesse, oltre all'uso g3.1, le seguenti destinazioni d'uso: ULTERIORI DESTINAZIONI
 - a2) residenze collettive o specialistiche limitatamente al fine di assicurare la funzionalità degli usi sopra previsti.
4. Le aree di sfollamento della Protezione Civile, oltre che per l'uso specifico, possono essere utilizzate temporaneamente per eventi e manifestazioni connessi con festività pubbliche o essere predisposte come verde pubblico, quando realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica che assicurino tutte le funzionalità proprie dell'area di ammassamento. AREE DI SFOLLAMENTO PROTEZIONE CIVILE

Art. 9.1.3 – ATTREZZATURE MANUTENTIVE E TECNICHE (DS_A)

1. Costituiscono sedi di aziende, stazioni di servizio, bacini, impianti e manufatti per le reti tecnologiche, depositi e officine per il trasporto pubblico su gomma, depositi e magazzini di enti pubblici e altre attività assimilabili. CARATTERISTICHE
2. All'interno di tali ambiti di interesse pubblico sono ammesse, oltre all'uso g3.2), le seguenti destinazioni d'uso: ULTERIORI DESTINAZIONI CONSENTITE
 - a1) residenza ordinaria, limitatamente ad abitazione di servizio e di sorveglianza (purché accatastate come pertinenziali) fino a un massimo di 120 mq di Su;
 - b7) attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo.

3. Le attrezzature tecnologiche che si inseriscono in contesto agricolo devono essere, per quanto possibile, visivamente mitigate attraverso siepi perimetrali da realizzare con specie autoctone. ATTREZZATURE IN
CONTESTO
AGRICOLO
4. L'attuazione degli interventi consentiti nelle zone per attrezzature tecnologiche avverrà mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri fissati dalle normative in materia. ATTUAZIONE
INTERVENTI

Art. 9.1.4 – IMPIANTI PER LA RACCOLTA E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI (DS_DIS)

1. Nelle aree DS_DIS sono ammessi esclusivamente: IMPIANTI
AMMESSI
 - impianti e servizi connessi per il recapito, la differenziazione e lo smaltimento dei rifiuti;
 - recuperi ambientali e paesaggistici dei siti in caso di cessazione d'uso.
2. Le caratteristiche tecniche, le procedure, le prescrizioni, le autorizzazioni per la realizzazione, l'esercizio e la gestione sono regolamentate dalle norme vigenti in materia.

Art. 9.1.5 – DEPURATORI (DS_DEP)

1. Costituiscono le aree destinate a impianti e manufatti connessi funzionali alla conclusione del ciclo idrico con la restituzione alle acque pubbliche di acqua opportunamente depurata della classe prescritta dalla Legge. CARATTERISTICHE
2. I depuratori hanno una fascia di rispetto di 100 m. FASCIA DI RI-
SPETTO
3. La realizzazione, manutenzione e gestione di depuratori è di programmazione e pianificazione pubblica in base agli accordi, progetti e convenzioni che la legge prescrive. Le convenzioni dettano espressamente tutte le condizioni e le prescrizioni che assicurano il funzionamento dell'attrezzatura e/o la sua diretta gestione.

Art. 9.1.6 – CIMITERI E RELATIVI AMPLIAMENTI (DS_C; DS_CA)

1. Le **aree destinate a cimitero** (DS_C) e ai relativi ampliamenti (DS_CA) sono finalizzate a contenere i campi per l'inumazione, la tumulazione, la cremazione dei morti, i cinerari, gli ossari e le relative attrezzature oltre a eventuali uffici di servizio e locali per il culto. CARATTERISTICHE
2. È ammesso, oltre all'uso g3.5), l'uso commerciale, in forma di concessione temporanea di occupazione del suolo pubblico, limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale. DESTINAZIONI
CONSENTITE
3. Sono ammessi, oltre all'intervento pubblico, gli interventi di privati mediante Intervento Diretto secondo quanto previsto dai regolamenti comunali in materia.
4. Nelle aree DS_CA sono ammesse esclusivamente:
 - le attività agricole;
 - le sistemazioni a verde e parcheggio pubblico;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.
5. I cimiteri e i relativi ampliamenti hanno una fascia di rispetto di norma pari a 200 m, fatti salvi i casi in cui siano ridotte secondo le procedure previste dalla normativa come riportato nella cartografia del RUE. FASCIA DI RI-
SPETTO

Art. 9.1.7 – SPAZI PER USO TEMPORANEO (DS_T)

1. Tali zone sono destinate ad accogliere le strutture atte allo svolgimento di spettacoli e parchi giochi viaggianti, le attrezzature associative, politiche e ricreative temporanee, i campi nomadi.
2. Tali aree possono essere utilizzate anche come parcheggi pubblici per manifestazioni e come aree di sosta camper (previa attrezzatura dell'area).
3. In tali aree l'Amministrazione pubblica può realizzare manufatti di servizio e altre attrezzature funzionali agli usi previsti.

CARATTERISTICHE

ULTERIORI
DESTINAZIONI
CONSENTITE

Art. 9.1.8 – GATTILI E CANILI (DS_CG)

1. Tali zone sono destinate ad attrezzature atte ad accogliere cani in stato di abbandono e gatti in abbandono o non inseriti in colonie feline censite e assistite. Sulla base delle attrezzature in dotazione e delle competenze di gestione, tali strutture possono ospitare anche altri animali da compagnia in stato di abbandono.

CARATTERISTICHE

TITOLO 10 – SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

CAPO 10.1 (P) – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA

Art. 10.1.1 – CLASSIFICAZIONE

1. La cartografia del RUE individua il sistema infrastrutturale per la mobilità secondo la seguente classificazione:
 - Autostrade esistenti e di progetto (VA) [tipo A CdS]:
 - A14 Bologna-Taranto
 - Grande rete della viabilità di interesse nazionale/regionale esistente o da potenziare (VN) [tipo B CdS]:
 - SP3 “Trasversale di pianura” da S. Giovanni in Persiceto a Medicina;
 - SP19 “Nuova San Carlo” dal casello autostradale di Castel S. Pietro Terme alla “Trasversale di Pianura”.
 - Rete di base di interesse regionale esistente o da potenziare (VR) [tipo C CdS]:
 - SP 610 “Selice-Montanara” dal confine con la Toscana alla provincia di Ferrara
 - “Via Emilia” lungo itinerario storico
 - “Asse Via Emilia” circonvallazione est-ovest di Imola e nuovo ponte sul Santerno;
 - SP 253 “San Vitale” da Medicina al confine con Ravenna.
 - Viabilità extraurbana secondaria rilievo provinciale e interprovinciale esistente o da potenziare (VE) [tipo C CdS]:
 - SP 253 “San Vitale” di progetto da “Lungo Savena” alla “Nuova San Carlo”.
 - Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale esistente o da potenziare (VEC) [tipo C CdS]:
 - SP 21 “Valle del Sillaro” dalla via Emilia al confine con la Toscana;
 - SP 29 da Medicina a Molinella e al confine provinciale verso la “Cispadana”;
 - SP 31 e SP 51 da Ponte Rizzoli a Castel Guelfo e da qui alla SP 610 “Selice Montanara”;
 - SP 53 dalla SP 610 “Selice Montanara” a Mordano;
 - SP 30 “Trentola” dalla via Emilia alla SP “San Vitale”;
 - SP 54 “Lughese” da Imola a Mordano e da qui al confine provinciale di Ravenna;
 - SP 14 “Val Santerno” da Imola a Borgo Tossignano;
 - SP 33 “Casolana” da Fontanelice al confine provinciale di Ravenna;
 - SP 34 “Gesso” da Fontanelice a Sassoleone;
 - Nuovo collegamento tra la SP19 e la circonvallazione ovest d’Imola.
 - Viabilità extraurbana secondaria di rilievo comunale esistente o da potenziare (VSC) [tipo C CdS]
 - Viabilità extraurbana locale principale esistente o da potenziare (VLP) [tipo F CdS];
 - Altra viabilità extraurbana locale (VL_1) e vicinale (VL_2) esistente o da potenziare [tipo F CdS];
 - Principali strade urbane di scorrimento esistenti o da potenziare (VU_D) [tipo D CdS]
 - Principali strade urbane di penetrazione e distribuzione esistenti o da potenziare (VU) [tipo E CdS];
 - Strade urbane secondarie principali (VC_P), strade urbane secondarie (VC_A) e strade urbane locali (VC_B) esistenti o da potenziare [tipo F CdS];
 - Viabilità di previsione (MOB_N);
 - Piste ciclopeditoni principali esistenti e di progetto (PC);
 - Parcheggi pubblici (P);
 - Distributori di carburanti e altri servizi alla mobilità (MOB_D);
 - Stazioni e linee ferroviarie (FS);

- Ambiti di servizio con possibile destinazione ferroviaria (IF_N).

Art. 10.1.2 – DISCIPLINA PER LA VIABILITÀ

1. Le zone destinate a viabilità (urbana ed extraurbana) sono comprensive della carreggiata (sede stradale destinata al movimento dei veicoli) e delle pertinenze (banchine, aree per la sosta e il ristoro, marciapiedi, piste ciclabili, aiuole, etc.)

ZONE DESTINATE
ALLA VIABILITÀ

2. Nelle zone destinate a viabilità esistente, nelle fasce di rispetto, in quelle di previsione (MOB_N) e nei corridoi infrastrutturali sono ammessi tutti gli interventi relativi alla viabilità stessa e alle infrastrutture tecnologiche.

3. Nelle **pertinenze** di cui al comma 1 è consentita la realizzazione di parcheggi e l'installazione di insegne, distributori automatici di beni e strutture quali chioschi e ristori, edicole, etc. nel rispetto delle disposizioni vigenti e del CdS, previa richiesta e/o accordo con l'Ente proprietario della strada.

INTERVENTI NELLE
PERTINENZE

4. La viabilità e le altre strutture per la mobilità elencate all'art. precedente:

- se esistenti o da potenziare, possono essere modificati per adeguarli alla classificazione funzionale attribuita nella cartografia di RUE, in base alla normativa vigente;
- se di previsione, devono essere costruiti con la configurazione fisica corrispondente alla classe funzionale attribuita nella cartografia di RUE, in base alla normativa vigente.

INTERVENTI DI
NUOVA
URBANIZZAZIONE

Negli interventi di nuova urbanizzazione i tracciati e le caratteristiche delle strade sono definiti nei relativi PUA nel rispetto del Piano Urbano del Traffico e delle specifiche finalità che si intendono perseguire. Si dovrà provvedere alla contestuale realizzazione di piste ciclopedonali da realizzarsi preferibilmente in sede propria sotto forma di percorsi o parti di strada separate dalle carreggiate con idonee protezioni.

5. Nelle aree MOB_N (viabilità di previsione), sugli eventuali edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di demolizione (D), manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

INTERVENTI IN
AREE MOB_N

6. Nelle aree classificate autostrade (VA) è ammessa la nuova costruzione, la manutenzione e la ristrutturazione di:

INTERVENTI IN
AREE VA

- carreggiate, svincoli e caselli,
- impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo,
- strutture per il commercio al dettaglio di carburanti e altri generi di consumo,
- pubblici esercizi per gli utenti dell'autostrada,
- strutture per l'assistenza automobilistica,
- ogni altro intervento di interesse dell'Ente gestore

Art. 10.1.3 – PISTE CICLOPEDONALI

1. Le zone destinate a piste ciclopedonali (PC) sono rappresentate nella cartografia di RUE in modo indicativo. Esse potranno subire tutte le modificazioni che si renderanno indispensabili in sede esecutiva senza che ciò costituisca variante al RUE o al PSC e potranno essere realizzate anche per tratti funzionali:
 - dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria secondo le procedure previste dalla legge;
 - da soggetti privati in relazione a interventi diretti convenzionati.
2. Nel caso di procedure espropriative, la validità del vincolo è subordinata all'inserimento della previsione dell'intervento nel POC.
3. Le piste ciclopedonali di progetto devono essere realizzate in conformità alle disposizioni di legge e alla disciplina comunale in materia.
4. Nel caso le piste ciclopedonali non siano individuate nella cartografia del RUE si rimanda integralmente al Piano Urbano del Traffico del Comune.

RAPPRESENTAZ.
CARTOGRAFICA
INDICATIVA

ESPROPRI

PISTE DI
PROGETTO

Art. 10.1.4 – PARCHEGGI (P)

1. Nella cartografia di RUE sono indicati con la sigla P i parcheggi pubblici o di uso pubblico esistenti o di progetto.
2. I parcheggi così identificati devono mantenere l'uso pubblico e non possono quindi essere chiusi con alcun tipo di dispositivo, salvo i casi espressamente autorizzati dal Comune per motivi di ordine pubblico o connessi alla tipologia dell'insediamento.
3. Nelle aree classificate P è inoltre consentita l'installazione di insegne, colonnine per il rifornimento di veicoli ad energia elettrica, distributori automatici di beni e strutture quali chioschi, edicole, pese pubbliche, aree per carico-scarico camper, etc. nel rispetto dei regolamenti comunali in materia.
4. I parcheggi individuati con la sigla P possono essere realizzati anche con strutture pluripiano interrato o fuori terra in base alle determinazioni specificamente assunte dal Comune e nel rispetto degli eventuali vincoli di tutela. I parcheggi a raso devono di norma essere alberati al fine di assicurare l'ombreggiatura dei posti auto.

DIVIETO
CHIUSURA

INSTALLAZIONI
CONSENTITE

STRUTTURE
PLURIPIANO

Art. 10.1.5 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E ALTRI SERVIZI ALLA MOBILITÀ

(MOB_D)

1. Nelle tavole di RUE sono indicati con la sigla MOB_D i distributori di carburanti e altri servizi alla mobilità esistenti o di progetto.
2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione carburanti si attuano nel rispetto di:
 - DLgs 11/2/1998 n. 32 e smi;
 - normativa regionale vigente (Del. CR 355/2002 e smi);
 - requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al DM 245/99 smi.
3. In tali aree sono ammessi i seguenti usi:
 - b1 esercizi commerciali di vicinato;
 - b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;
 - b4 artigianato di servizio limitatamente ad attività di lavaggio e manutenzione dei veicoli;
 - c7 commercio di carburanti per autotrazione.
4. Sono ammessi gli interventi di:
 - Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS);
 - Ristrutturazione Edilizia (RE);
 - Demolizione e ricostruzione (DR);
 - Nuova costruzione (NC) fino al raggiungimento di **Uf=0,2** mq/mq calcolata sulla Sf dell'area interessata dall'impianto. Dall'indice Uf sono escluse tettoie a coperture delle aree di erogazione del carburante. L'altezza massima consentita degli edifici è di 5m (escluse le tettoie) all'interno della fascia di rispetto stradale, di 8 m all'esterno della fascia di rispetto stradale.
5. In tali aree edifici e impianti devono rispettare i parametri relativi alle distanze per essi prescritti. È ammessa l'edificazione in aderenza tra aree Mob_D e aree ASP_A p ASP_C. Le attrezzature per l'erogazione di carburanti, compresi i locali di gestione, e relative tettoie possono essere realizzate all'interno della fascia di rispetto stradale purché a una distanza dalla strada di almeno 10 m.
6. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali si rimanda alle apposite Tabelle di cui all'art. 6.1.3. In sede di POC è facoltà del Comune richiedere la realizzazione di area di sosta per mezzi pesanti e camper, e punto di carico-scarico camper.
7. L'inserimento di nuove aree per impianti di distributori carburanti è da prevedersi in sede di POC. Non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
 - fasce di tutela fluviale;
 - fasce di pertinenza fluviale;
 - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale;
 - zone di tutela naturalistica;
 - sistema forestale e boschivo;
 - aree ad alta probabilità di inondazione.
 Fino all'approvazione del POC trova applicazione l'eventuale piano comunale dei distributori di carburante vigente.
8. Negli impianti situati al di fuori del centro abitato si prescrive la formazione di una cortina alberata posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada.

NORMATIVA DI
RIFERIMENTO

DESTINAZIONI
CONSENTITE

INTERVENTI
AMMESSI

RISPETTO
DISTANZE

PARCHEGGI
PUBBLICI
PERTINENZIALI

Art. 10.1.6 – STAZIONI E LINEE FERROVIARIE (FS)

1. Nella cartografia di RUE sono indicati con la sigla FS **le stazioni e linee ferroviarie** esistenti.

2. Sono ammessi gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Demolizione e ricostruzione (DR);
- Nuova costruzione (NC)

di fasci di binari ferroviari, stazioni, scali merci e altre strutture per la mobilità e intermodalità, impianti e attrezzature tecnologiche, strutture di servizio e di arredo complementari e connesse.

Ogni intervento, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla realizzazione di interventi per mitigare l'impatto ambientale delle infrastrutture interessate.

INTERVENTI
AMMESSI

3. Oltre agli usi propri delle stazioni in tali aree sono ammessi i seguenti usi:

- *b1 esercizi commerciali di vicinato;*
- *b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
- *b4 artigianato di servizio;*
- *b7 attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
- *c1 attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione.*

ULTERIORI
DESTINAZIONI
CONSENTITE

Art. 10.1.7 – AMBITI DI SERVIZIO CON POTENZIALE DESTINAZIONE FERROVIARIA (IF_N)

1. Nella cartografia di RUE sono indicati con la sigla IF_N le aree destinate ad accogliere nuove stazioni e fermate ferroviarie.

2. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione (NC) secondo quanto specificato in sede di POC, per la realizzazione di fasci di binari ferroviari, stazioni, scali merci e altre strutture per la mobilità e intermodalità, impianti e attrezzature tecnologiche, strutture di servizio e di arredo complementari e connesse.

3. Oltre agli usi propri delle stazioni in tali aree sono ammessi i seguenti usi:

- *b1 esercizi commerciali di vicinato;*
- *b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
- *b4 artigianato di servizio;*
- *b7 attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
- *c1 attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione.*

INTERVENTI
AMMESSI

ULTERIORI
DESTINAZIONI
CONSENTITE

TITOLO 11 – ERS COME DOTAZIONE TERRITORIALE

CAPO 11.1 (P) – GENERALITÀ E INDICAZIONI PRESTAZIONALI

Art. 11.1.1 – GENERALITÀ

1. Il RUE contribuisce alla formazione dell'ERS con le quote e le monetizzazioni previste nella sezione comunale per particolari interventi e che sono quantificati nelle relative convenzioni attuative in coerenza con i criteri contenuti nel PSC.

TITOLO 12 – ALTRE INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO

CAPO 12.1 (P) – GENERALITÀ E PRESCRIZIONI

Art. 12.1.1 – ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. L'esecuzione di lavori nel sottosuolo è subordinata all'esito della preventiva relazione geotecnica che escluda l'interferenza con la falda acquifera.
2. È vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino). Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga con l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta dell'idoneo titolo abilitativo ai sensi della LR 31/02, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.
4. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).

SICUREZZA DELLE
OCCLUSIONI DI
POZZI

Art. 12.1.2 – RETICOLO DEI CANALI E DI BONIFICA

1. Al reticolo dei canali e di bonifica, quando non diversamente stabilito, si applicano le disposizioni di cui ai RD 368/1904 e 523/1904 artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis LR 37/2002 e al Capo II Sez. I LR 7/2004 smi.
2. In ottemperanza a quanto disposto dal DLgs 152/2006 e smi la realizzazione di opere di tombamento anche parziale è ammesso solo in caso di interventi di pubblica utilità.

Art. 12.1.3 – ACQUEDOTTO CIVILE E INDUSTRIALE

1. Le linee, i punti di captazione, stoccaggio e trattamento delle acque rappresentano gli elementi costitutivi degli acquedotti e rivestono carattere di dotazioni di pubblico interesse.
2. Costituiscono in particolare elementi di qualificazione territoriale gli impianti e i bacini di stoccaggio di acque superficiale derivate dai canali da immettere nell'acquedotto industriale; questo impianto è finalizzato a fornire acque di superficie con caratteristiche di minor qualità ad usi produttivi e agricoli (permettendo l'utilizzo dell'acqua di falda solo per usi civili), anche tramite opportuni trattamenti di potabilizzazione e di qualificazione, per assicurare il fabbisogno della rete idrica del territorio del NCI.
3. I bacini di stoccaggio costituiscono inoltre un'importante dotazione ambientale, naturalistica e di fruizione e possono essere utilizzati (in adeguata quota) per ospitare impianti fotovoltaici galleggianti di produzione di energia elettrica.

Art. 12.1.4 – ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari. È vietato scaricare acque reflue nei fossi stradali.
2. L'autorizzazione allo scarico di acque reflue in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune in relazione alle competenze attribuite dalla LR 3/99 smi. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla LR 3/99 smi.
3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in fiume o canale di bonifica.
4. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC e di RE se estesa all'intero edificio e in caso di adeguamento del sistema fognario, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
5. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti depurazione, etc.) ai sensi della Del. GR 286/2005.
6. Nel caso di scarichi di acque di origine non meteorica o reflua in acque superficiali, diretti o indiretti, nella rete di bonifica, occorre acquisire l'autorizzazione o il parere conformemente a quanto richiesto dalla normativa di settore, ed eventualmente in conformità ai regolamenti locali all'ente gestore del recettore finale delle acque che è il Consorzio territorialmente competente
7. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal DLgs. 3/04/2006, n.152 e smi, nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio

Art. 12.1.5 – ACQUE MINERALI E TERMALI

1. I giacimenti di acque minerali e termali e le relative pertinenze sono soggetti alle norme di cui alla LR 32/1998. Sono considerate di pubblica utilità (con Delibera GR) le opere necessarie alla protezione igienica e idrogeologica del giacimento.
2. La ricerca e la coltivazione di sorgenti di acque minerali sono soggette all'ottenimento dei rispettivi permessi e autorizzazioni previsti nella citata LR. Analogamente, la ricerca, l'apertura e la conduzione di stabilimenti termali sono soggette ad autorizzazioni e convenzioni conformate ai criteri previsti dalla citata LR..

Art. 12.1.6 – ATTREZZATURE PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

1. In territorio rurale, dopo la scadenza della convenzione che regola l'utilizzo temporaneo dell'area con finalità di produzione energetica, l'area stessa è disciplinata in base alle norme del PSC e del RUE relative all'ambito rurale di appartenenza. La convenzione deve prevedere le modalità e i criteri del recupero del sito alle funzioni originarie dopo la dismissione dell'impianto.

Art. 12.1.7 – IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA

1. Gli interventi d'installazione, risanamento o riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della LR 30/2000, della relativa Direttiva per l'applicazione, di cui alla Del. GR 197/2001 nonché dello specifico Piano provinciale di settore.
2. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radiotelevisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dalla sezione comunale del RUE, in recepimento del Piano provinciale (PLERT). La sezione comunale disciplina inoltre la conferma o il risanamento o la delocalizzazione di quelli preesistenti

LOCALIZZAZIONE
NUOVI IMPIANTI

Art. 12.1.8 – IMPIANTI FISSI PER LA TELEFONIA MOBILE

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III LR 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla Del. GR 197/2001 e smi.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
 - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
 - sugli edifici vincolati e/o classificati come bene culturale.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente e del PSC, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni che saranno di volta in volta emanate dall'Amministrazione Comunale per il corretto inserimento paesaggistico e percettivo dell'impianto nel contesto.

LOCALIZZAZIONE
NUOVI IMPIANTI
FISSI

PIANI ANNUALI
ENTI GESTORI

Art. 12.1.9 – AVIOSUPERFICI E AREE DI ATTERRAGGIO ELICOTTERI

1. Le aviosuperfici per velivoli leggeri e le aree per l'atterraggio di elicotteri, anche se non individuate nella cartografia del PSC e del RUE, sono ammesse nel rispetto delle caratteristiche dimensionali, localizzative, di dotazioni previste dalle vigenti leggi in materia.
2. Le aviosuperfici in particolare possono essere collocate in ambiti rurali purché a distanza di almeno 500 m dalle abitazioni e nel rispetto delle tutele storico e ambientali. Tali aree devono essere mantenute a prato per più del 90% dell'area e può essere impermeabilizzata una quota non superiore al 5% dell'area stessa.

AVIOSUPERFICI E
ATTERRAGGIO
ELICOTTERI

LOCALIZZAZIONE

3. Nelle aree per aviosuperfici possono essere collocate strutture smontabili per il solo ricovero degli aeromobili e delle attrezzature necessarie al volo; nell'area sono ammessi manufatti amovibili per segnalazioni e indicazioni per l'involò e l'atterraggio.
4. È fatto divieto assoluto di edificare nei conì d'atterraggio e decollo, qualunque tipo di manufatto in contrasto con le norme e indicazioni in materia dell'*International Civil Aviation Organization* (ICAO).
5. In caso di nuova realizzazione di aviosuperfici e aree di atterraggio elicotteri le aree ricadenti nei conì d'atterraggio e decollo devono risultare nella piena disponibilità del richiedente ancorché non della spessa proprietà.
6. Le aree di decollo e atterraggio per elicotteri e altri aeromobili a decollo verticale assimilabili sono consentite in aree e strutture dedicate a funzioni sanitarie, di protezione civile o all'interno di strutture situate nei Poli Funzionali per attività che ne richiedano la presenza.
7. Gli interventi di nuova realizzazione sono subordinati alla stipula di una convenzione al fine della progettazione concordata del sito, della verifica delle condizioni di sicurezza, dei criteri d'utilizzo, e in caso delle aviosuperfici, delle modalità di ripristino del suolo agricolo.

CONI ATTERRAGGIO E DECOLLO

MODALITÀ DI INTERVENTO

AREE DECOLLO E ATTERRAGGIO DI ELICOTTERI

Art. 12.1.10 – TELERISCALDAMENTO

1. Tutti gli interventi di realizzazione, manutenzione/trasformazione delle centrali di cogenerazione (al pari di quelli sulle reti e sulle altre infrastrutture) sono riservati agli Enti competenti secondo le modalità previste dalle relative leggi e regolamenti. Le nuove realizzazioni di centrali e assi principali di distribuzione devono essere previste nel POC.

REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE E TRASFORMAZIONE

Art. 12.1.11 – GEOTERMIA A BASSA ENTALPIA E SOLARE TERMICO

1. Gli interventi di installazione di impianti geotermici a bassa entalpia e solari termici possono essere effettuati mediante intervento diretto.
2. Nelle aree per dotazioni ecologiche e ambientali (DEA) opportunamente individuate dal Comune e di proprietà pubblica sono inoltre possibili gli interventi integrati previsti all'art. 4.1.2 comma 5.

INSTALLAZIONE IMPIANTI

TITOLO 13 – FASCE DI RISPETTO

CAPO 13.1 (P) – GENERALITÀ

Art. 13.1.1 – GENERALITÀ

1. Le fasce di rispetto delle infrastrutture sono indicate nella cartografia di RUE e nella Tav. 4 del PSC.
2. L'ampliamento delle infrastrutture implica il contestuale adeguamento delle relative fasce di rispetto senza che questo comporti variante al RUE, ma mera revisione cartografica.

Art. 13.1.2 – CORRIDOI DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURALE

1. Nella cartografia di RUE sono individuati i corridoi di salvaguardia infrastrutturale della viabilità in progetto con la medesima grafia delle fasce di rispetto stradale. In tali corridoi, in attesa dell'esatta definizione in sede di POC del tracciato della nuova viabilità, si applicano le limitazioni di cui all'art. 4.1.3 "Fasce di rispetto stradale" del PSC.

SEZIONE COMUNALE

TITOLO 14 – GENERALITÀ

CAPO 14.1 (P) – LA SEZIONE COMUNALE DEL RUE

Art. 14.1.1 – ELABORATI

1. Il RUE del Comune di Imola è composto dai seguenti elaborati:
 - **RELAZIONE**
 - **Tavola 1a – Ambiti e dotazioni territoriali (1:5.000)**
 - **Tavola 2a – Disciplina particolareggiata dei centri storici (1:1.000)**
 - **Tavola 2b – Dotazioni territoriali dei centri storici (1:1.000)**
 - **Tavola 3 – Edifici di interesse storico-culturale e testimoniale esterni al centro storico (1:2.000)**
 - **NORME TECNICHE ATTUATIVE:**
 - TOMO I** – Strumenti e procedure
ALLEGATO 1: Disciplina del contributo di costruzione
 - TOMO II** - Regolamento d'igiene
 - TOMO III** – Disciplina urbanistica ed edilizia (SEZIONE INTERCOMUNALE E SEZIONE COMUNALE)
 - ALLEGATO 1: Ambiti soggetti a disciplina speciale
 - ALLEGATO 2: Edifici di interesse storico-culturale e testimoniale nel territorio urbanizzato
 - ALLEGATO 3: Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale
 - ALLEGATI 4.1, 4.2, 4.3: Schede di analisi relative agli edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale
 - ALLEGATO 5: Regolamento del verde
 - ALLEGATO A: Disciplinare delle opere di urbanizzazione
 - **ValSAT (RAPPORTO AMBIENTALE)**

Art. 14.1.2 – INTERVENTI LIBERI

1. Per gli interventi liberi si richiama l'art. 3.2.1 del Tomo I.
2. Per il territorio del Comune di Imola è inoltre considerato intervento libero la chiusura con infissi di balconi in loggia, a sbalzo e/o su pilastro con luce fino a m 2 e non superiori a 10 mq ciascuno con esclusione degli edifici del Centro Storico e degli edifici classificati "beni culturali". Nel caso di edifici plurifamiliari va assicurata l'uniformità della tipologia e dei colori.

Art. 14.1.3 – AREE PROTETTE (AVN_AP)

1. Per il Comune di Imola nelle aree classificate AVN_AP nella Tavola 1a del RUE sono ammessi esclusivamente:
 - interventi volti alla tutela e conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna;
 - attività di studio osservazione ed escursione.

Art. 14.1.4 – EDIFICI ESISTENTI

1. Salvo diversa specificazione nel testo, per edificio esistente si intende esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente.

Art. 14.1.5 – INCENTIVI PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

1. All'interno dell'ambito urbano consolidato a destinazione residenziale (ambiti AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3, AUC_A4), in ragione di strategie puntuali volte al miglioramento degli obiettivi di sicurezza, efficienza energetica e sostenibilità, si riconosce agli interventi da effettuare negli edifici esistenti alla data del 29/04/1999 la possibilità di ottenere un incremento della SU massima ammessa dalle NTA. Gli interventi che possono beneficiare degli incentivi sono quelli di Nuova Costruzione in ampliamento, Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Ricostruzione. L'incremento della SU ammessa dall'ambito non consente di derogare da distanze minime dagli edifici, dalle strade, dai confini di zona e non consente di superare l'altezza massima prevista per l'ambito. Tale incremento di SU avviene in % alla Su massima ammessa secondo l'applicazione della seguente tabella che definisce le diverse casistiche per l'applicazione degli incentivi. L'applicazione di più categorie di miglioramento consente la somma delle percentuali.

MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI ANTISISMICHE		Incremento di Su in %
a	utilizzo di isolatori antisismici (e/o uso di tecnologie innovative che aumentano la sicurezza in caso di sisma) nel caso di DR	5
b	adeguamento antisismico sull'intero edificio ai sensi delle leggi vigenti nel caso di RE e/o Ampliamento.	10
MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA		
c	miglioramento di una classe energetica in più rispetto alla legge nel caso di DR	8
d	miglioramento di almeno 2 classi energetiche e comunque raggiungimento della classe B nel caso di RE e/o Ampliamento	8
SOSTENIBILITÀ		
e	Realizzazione di tetti verdi per una superficie di almeno l'80% del sedime (copertura) dell'edificio.	5
f	Realizzazione di giardini pensili con le stesse caratteristiche del tetto verde: la superficie delle parti con giardino pensile non viene conteggiata	5
g	Realizzazione di pareti verdi verticali per una quantità almeno pari al 20% della superficie complessiva delle pareti perimetrali verticali.	2
h	Realizzazione di sistemi per il recupero e il riutilizzo delle acque piovane.	2
i	Copertura del fabbisogno energetico dell'edificio per almeno il 50% tramite fonti rinnovabili	6

2. All'interno dell'ambito urbano consolidato a destinazione produttiva (ASP_A, ASP_C, ASP_COM) in ragione di strategie puntuali volte al miglioramento degli obiettivi di sicurezza, efficienza energetica e sostenibilità, si riconosce agli interventi da effettuare negli edifici esistenti la possibilità di ottenere un incremento della SU massima ammessa dalle NTA. Gli interventi che possono beneficiare degli incentivi sono quelli di Nuova Costruzione in ampliamento, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Ricostruzione. Possono essere applicati agli edifici di nuova costruzione esclusivamente per quanto riguarda gli incentivi di cui ai successivi punti e) e g). L'incremento della SU ammessa dall'ambito non consente di derogare da distanze minime dagli edifici, dalle strade, dai confini di zona e non consente di superare l'altezza massima prevista per l'ambito. Tale incremen-

to di SU avviene in % alla SU massima ammessa dalle NTA secondo l'applicazione della seguente tabella che definisce le diverse casistiche per l'applicazione degli incentivi.

MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI ANTISISMICHE		Incremento di Su in %
a	utilizzo di dispositivi antisismici (e/o uso di tecnologie innovative che aumentano la sicurezza in caso di sisma) nel caso di DR	5
b	adeguamento antisismico sull'intero edificio ai sensi delle leggi vigenti nel caso di RE e/o Ampliamento.	10
MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA		
c	miglioramento di una classe energetica in più rispetto alla legge nel caso di DR	8
d	miglioramento di almeno 2 classi energetiche e comunque raggiungimento della classe B nel caso di RE e/o Ampliamento	8
SOSTENIBILITÀ		
e	Realizzazione di tetti verdi per una superficie di almeno l'80% del sedime (copertura) dell'edificio.	5
f	Realizzazione di giardini pensili con le stesse caratteristiche del tetto verde: la superficie delle parti con giardino pensile non viene conteggiata	5
g	Realizzazione di pareti verdi verticali per una quantità almeno pari al 20% della superficie complessiva delle pareti perimetrali verticali.	2
h	Realizzazione di sistemi per il recupero e il riutilizzo delle acque piovane.	2
i	Copertura del fabbisogno energetico dell'edificio per almeno il 50% tramite fonti rinnovabili	6

TITOLO 15 – INTERVENTI DIFFUSI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO 15.1 (P) – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 15.1.1 – ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. Gli elementi del territorio urbanizzato facente parte del sistema insediativo storico nel Comune di Imola sono i seguenti:
 - a) ACS_A1: Centri storici e nuclei storici: Imola, Sasso Morelli (individuati nella Tavola 1a);
 - b) ACS_A2: Agglomerati di interesse storico e architettonico: Pieve S. Andrea (individuati nella Tavola 1a);
 - c) Edifici d'interesse storico-culturale e testimoniale esterni al centro storico (in territorio urbanizzato, individuati alla Tav.3);
 - d) Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale (individuati nella Tavola 1a);
 - e) Immobili soggetti a tutela ai sensi del Titolo I Capo I DLgs. 42/2004.Gli elementi di cui alle lettere c), d) ed e) costituiscono i "beni culturali" ai fini dell'applicazione della normativa del Tomo III Sezione Intercomunale.
2. Le unità di spazio, comprendenti unità edilizie e di spazio scoperto, di cui al comma 1 lettere a) e c) sono classificate puntualmente nelle Tavole 2a e 3 del RUE sulla base delle loro caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e disciplinate dall'Allegato 2 del Tomo III. Valgono inoltre, ad integrazione, le disposizioni generali di cui al Capo 3.4 del Tomo III Sezione Intercomunale.
3. Gli edifici di cui al comma 1 lettera b) sono soggetti alla disciplina di cui all'art.3.3.3 Tomo III Sezione Intercomunale. Valgono inoltre, ad integrazione, le disposizioni generali di cui al Capo 3.4 Tomo III Sezione Intercomunale.
4. Gli edifici e manufatti storici del territorio rurale di cui al comma 1 lettera d) sono identificati con apposita numerazione nella Tavola 1a del RUE alla quale corrisponde specifica scheda descrittiva contenuta nell'Allegato 4 del Tomo III. Sulla base delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali indicate nelle schede, gli interventi su tali immobili sono disciplinati dall'Allegato 3 del Tomo III. Valgono inoltre, ad integrazione, le disposizioni generali di cui al Capo 4.3 del Tomo III Sezione Intercomunale.
5. Le destinazioni ammissibili per i singoli edifici sono specificamente individuate con lettera e numero in ogni scheda con suddivisione per classe di appartenenza.
6. Gli immobili tutelati ai sensi del Titolo I Capo I del DLgs.42/2004 sono comunque soggetti ai limiti e alle procedure previste da tale decreto.
7. Per il decoro urbano deve inoltre essere rispettato quanto prescritto al Capo 3.2 del Tomo III Sez. Intercomunale.

Art. 15.1.2 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI USI AMMESSI

1. L'utilizzazione per *"d1) attività manifatturiere artigianali e industriali"* è ammessa solo se già in atto e nei limiti della Su impegnata alla data di adozione del RUE.
2. Per le unità edilizie con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tavola 2a, è ammesso il cambio d'uso tra quelli compatibili indicati nelle schede dell'All. 2 con esclusione al piano terra delle abitazioni e relativi servizi, di autorimesse e garage, degli uffici bancari e assicurativi, nonché di quelli per attività di intermediazione e servizi (a1, a2, b3, c1). Tale esclusione non vale per gli edifici vincolati ai sensi del DLgs. 42/04
3. Per tutte le unità edilizie in zone ACS_A1 e ACS_A2 non è ammessa la destinazione *"c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili"*.

Art. 15.1.3 – VETRINE VINCOLATE IN CENTRO STORICO

1. Ai sensi dell'art. 3.4.7 del Tomo III Sezione Intercomunale, si riporta di seguito l'elenco delle vetrine che per i loro caratteri storici ed artistici costituiscono documento della realtà locale degno di essere conservato:
 - Via Emilia 79 - Negozio di barbiere;
 - Via Emilia 81 - Ferramenta Parenti - (Realizzazione primi decenni del '900);
 - Via Emilia 89-95 - Farmacia dell'Ospedale - (Realizzazione primi decenni del '900);
 - Via Emilia 176 - Ex Drogheria Bernardi - (Realizzazione primi decenni del '900);
 - Via Mazzini 2, Via Emilia 165-169, Piazza Matteotti 27 Bar Bacchilega - (Realizzazione primi decenni del '900);
 - Via Emilia 216 - Kalimera - (Realizzazione primi decenni del '900);
 - Via Emilia 182 - Farmacia della SS. Annunziata - (Realizzazione primi decenni del '900);
 - Piazza Matteotti 1-14, Via Emilia 171-175 - Negozi al p.t. di Palazzo Sersanti - (Realizzazione primi decenni del '900);
 - Via Appia 36 - Maglieria Poli - (Realizzazione primi decenni del '900).
2. È prescritta la loro conservazione che potrà attuarsi con opere di restauro e di ripristino dei materiali degli infissi, soglie, ecc. e dei colori ed in generale di tutti gli elementi che concorrono alla sua definizione e caratterizzazione.
3. Le chiusure di protezione esterne, qualora siano coeve alla realizzazione delle vetrine, dovranno essere restaurate o ripristinate.

CAPO 15.2 (P) – AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 15.2.1 – CLASSIFICAZIONE

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. Le zone del territorio urbanizzato facente parte degli **ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale** nel Comune di Imola sono individuate nella Tavola 1a come segue:
AUC_A1: Ambiti urbani consolidati costituiti da nuclei compatti (art.15.2.2);
AUC_A2: Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti (art.15.2.3);
AUC_A3: Ambiti urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde/parco privato (art.15.2.4);
AUC_A4: Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi o titoli convenzionati (art.15.2.5);
AUC_B: Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (art.15.2.6).
2. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli seguenti, per **EDIFICIO RESIDENZIALE** si intende l'edificio tipo logicamente conformato per destinazioni prevalentemente residenziali.
3. Per **EDIFICIO SPECIALISTICO** si intende l'edificio tipo logicamente conformato per destinazioni non residenziali.
4. Per il decoro urbano deve essere rispettato quanto prescritto al Capo 3.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

Art.15.2.2 – AUC_A1: AMBITI URBANI CONSOLIDATI COSTITUITI DA NUCLEI COMPATTI

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)
aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. **DEFINIZIONE:** Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale nei quali la saturazione della compagine urbana non può prevedere significativi aumenti del carico insediativo ma unicamente interventi di miglioramento e/o di sostituzione e interventi di leggera densificazione.
2. **USI AMMESSI:**
PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:
 - **FUNZIONE RESIDENZIALE:**
 - a1) *Residenza ordinaria;*
 - a2) *Residenze collettive o specialistiche;*
 - **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA** limitate a:
 - b1) *Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;*

- b4) Artigianato di servizio;*
 - b5) Artigianato laboratoriale;*
 - b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, d'istruzione;*
 - b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*
 - b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;*
 - b11) Attività socio-assistenziali;*
 - **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI** limitate a:
 - c1) attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
 - **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI** limitate a:
 - d3) limitatamente ad attività espositive senza vendita;*
 - **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**
 - g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;*
 - g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g1.4) Attività culturali sociali e politiche;*
 - g1.5) Luoghi di culto;*
 - g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;*
 - g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g2.4) Attività culturali sociali e politiche;*
 - g2.5) Luoghi di culto.*
- PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:**
- **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA** limitate a:
 - b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
 - b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili*
 - **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI** limitate a:
 - c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;*
 - c5) Cliniche e ambulatori veterinari;*
 - c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*
 - **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI** limitate a:
 - d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita.*
 - **STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO** limitate a:
 - f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;*
 - f2) Ostelli*
 - **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**
 - g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.*
- L'attivazione dell'uso "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.
- PER GLI EDIFICI ESISTENTI** gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici

già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

- c2) *Commercio al dettaglio di tipo non alimentare;*
- c3) *Commercio al dettaglio di tipo alimentare;*
- d1) *Attività manifatturiere artigianali e industriali;*
- d9) *Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva.*

3. INTERVENTI AMMESSI:

Per gli edifici **RESIDENZIALI**:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione compresi gli ampliamenti.

Per edifici **SPECIALISTICI**:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione.

4. UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO:

$S_f = 600$ mq per gli interventi di nuova costruzione.

Sono esclusi da tale vincolo gli interventi di NC in ampliamento di edifici esistenti.

5. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

- **$U_f = 0,50$ mq/mq o quella esistente se superiore;** è ammesso per gli edifici prevalentemente residenziali esistenti alla data di adozione del PRG previgente (29.04.1999), nel caso di saturazione dell'indice U_f , un ampliamento *una tantum* di 30 mq di S_u per adeguamento funzionale, senza aumento delle U.I. e nel rispetto dei parametri edificatori esplicitati nel presente articolo.
- **Superficie accessoria** per gli usi a1, a2, b3, b10, d9:
 - Per edifici fino a 2 piani abitabili fuori terra, $30\% S_u \leq S_a \leq 110\% S_u$;
 - Per edifici con più di 2 piani abitabili fuori terra, $30\% S_u \leq S_a \leq 90\% S_u$.
- **Superficie accessoria** per gli altri usi: $S_a \leq 20\% S_u$.

6. RAPPORTO DI COPERTURA: massimo $Q = 0,50$ mq/mq.

7. PERMEABILITÀ: 20% S_f solo per interventi di NC e DR

8. H MASSIMA: la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.

9. D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.

10. Distanza dalle strade: 5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC o in allineamento con fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada.

11. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

12. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazio-

ni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

Art. 15.2.3 – AUC_A2: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. **DEFINIZIONE:** Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali può essere possibile la saturazione di lotti ineditati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione.

2. **USI AMMESSI:**

PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

- **RESIDENZA:**
 - a1) *Residenza ordinaria;*
 - a2) *Residenze collettive o specialistiche;*
- **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:**
 - b1) *Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;*
 - b4) *Artigianato di servizio;*
 - b5) *Artigianato laboratoriale;*
 - b6) *Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, d'istruzione;*
 - b8) *Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*
 - b10) *Servizi parascolastici per l'infanzia;*
 - b11) *Attività socio-assistenziali;*
- **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:**
 - c1) *attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
- **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:**
 - d3) *limitatamente ad attività espositive senza vendita;*
- **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**
 - g1.1) *Istruzione superiore, università e ricerca;*
 - g1.2) *Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g1.4) *Attività culturali sociali e politiche;*
 - g1.5) *Luoghi di culto;*
 - g2.1) *Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;*
 - g2.2) *Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g2.4) *Attività culturali sociali e politiche;*
 - g2.5) *Luoghi di culto.*

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

- **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:**
 - b7) *Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
 - b9) *Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili*
- **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:**

- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
- c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;*
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;*
- c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*
- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:
 - d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita.*
- STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO limitate a:
 - f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;*
 - f2) Ostelli*
- DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:
 - g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.*

L'attivazione dell'uso "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e operatori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

PER GLI EDIFICI ESISTENTI gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare;*
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare;*
- d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali;*
- d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva.*

3. **INTERVENTI AMMESSI:**

Per gli edifici **RESIDENZIALI**:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione compresi gli ampliamenti.

Per edifici **SPECIALISTICI**:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione, a parità di Su e di Volume.

4. **UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO:**

Sf = 600 mq per gli interventi di nuova costruzione.

Sono esclusi da tale vincolo gli interventi di NC in ampliamento di edifici esistenti.

5. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
 - **Uf= 0,40 mq/mq o quella esistente se superiore;** è ammesso per gli edifici prevalentemente residenziali esistenti alla data di adozione del PRG previgente, nel caso di saturazione dell'indice Uf, un ampliamento a tantum del 20% di Su per adeguamento funzionale, senza aumento delle U.I. e nel rispetto dei parametri edificatori esplicitati nel presente articolo.
 - **Superficie accessoria** per gli usi a1, a2, b3, b10, d9:
 - Per edifici fino a 2 piani abitabili fuori terra, 30% $S_u \leq S_a \leq 110\% S_u$;
 - Per edifici con più di 2 piani abitabili fuori terra, 30% $S_u \leq S_a \leq 90\% S_u$.
 - **Superficie accessoria** per gli altri usi: $S_a \leq 20\% S_u$.
6. **RAPPORTO DI COPERTURA:** massimo $Q = 0,50$ mq/mq.
7. **PERMEABILITÀ: 20% Sf.**
8. **H MASSIMA:** la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.
9. **D: minima 0,4*H e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.
10. **Distanza dalle strade: 5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC in allineamento con fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada.
11. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.
12. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sez. Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

Art. 15.2.4 – AUC_A3: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON PREVALENTE SISTEMAZIONE A VERDE/PARCO PRIVATO

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. **DEFINIZIONE:** Ambiti Urbani Consolidati relativi a proprietà caratterizzate da un'alta presenza di aree a parco privato, con rilevanti sistemazioni a verde o con aree cortilive dotate di essenze arboree di pregio comprensive o meno di edifici.
2. **USI AMMESSI:**

PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

 - **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA** limitate a:
 - b1) *Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;*

- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, d'istruzione;*
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;*
- b11) Attività socio-assistenziali;*
- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:
 - c1) attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
 - c5) Cliniche e ambulatori veterinari;*
- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:
 - d3) limitatamente ad attività espositive senza vendita;*
- DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:
 - g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;*
 - g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g1.4) Attività culturali sociali e politiche;*
 - g1.5) Luoghi di culto;*
 - g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;*
 - g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g2.4) Attività culturali sociali e politiche;*
 - g2.5) Luoghi di culto.*

PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

- FUNZIONI RESIDENZIALI limitate a:
 - a1) Residenza ordinaria;*
- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:
 - b4) Artigianato di servizio, limitato "alla persona"*

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:
 - b4) Artigianato di servizio;*
 - b5) Artigianato laboratoriale;*
 - b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
 - b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili*
- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:
 - c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*
 - c7) Commercio di carburanti per autotrazione;*
- STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO limitate a:
 - f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenti;*
 - f2) Ostelli*
- DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:
 - g3.1) Sicurezza, Protezione civile e Vigili del Fuoco;*
 - g3.2) Attrezzature manutentive e tecniche.*

L'attivazione dell'uso "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

Per gli edifici specialistici esistenti aventi caratteristiche di annessi rustici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è ammesso il cambio d'uso per superficie accessoria a servizio della residenza.

3. INTERVENTI AMMESSI:

Per gli edifici **ESISTENTI** sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione limitata all'ampliamento di edifici esistenti;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione.

4. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

Gli interventi di **ampliamento e di demolizione e ricostruzione** degli EDIFICI ESISTENTI sono ammessi nei seguenti parametri:

- incremento del 20% della superficie esistente (Su+Sa) e comunque non superiore a 150 mq complessivi di **ampliamento, anche contestualmente a demolizione e ricostruzione;**
- **gli edifici** composti da un solo piano fuoriterra abitabile o con sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra possono optare, in alternativa alla lettera a), per la realizzazione di un piano aggiuntivo abitabile o per il completamento del secondo piano fuoriterra, nei limiti della superficie coperta esistente.

5. RAPPORTO DI COPERTURA: massimo $Q = 0,40$ mq/mq.

6. H MASSIMA: 8 m, o non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente, se maggiore.

7. D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui.

8. Distanza dalle strade: 5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.

9. PERMEABILITÀ: 40% Sf.

10. Le trasformazioni fisiche di **ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione** degli ANNESSI RUSTICI ESISTENTI NON PIÙ FUNZIONALI all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse con i seguenti parametri:

- volume e superficie (Su+Sa) non superiori a quelli esistenti;
- H: non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente;
- **D: minima $H/2$ m** e comunque non inferiore a 5 m per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;
- **Ds: 5 m,** salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC;

Nel caso di demolizione e ricostruzione, fermo restando il rispetto dei sopracitati parametri, è consentito l'accorpamento con edifici residenziali, esclusivamente per realizzare Sa a servizio della residenza.

11. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici e nelle aree scoperte di superficie di almeno 2000 mq sono ammesse, purché consentano una permeabilità del 40% della Sf, le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

12. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinentziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

Art. 15.2.5 – AUC_A4: AMBITI URBANI CONSOLIDATI REALIZZATI IN BASE A PIANI ATTUATIVI

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. **DEFINIZIONE:** Ambiti Urbani Consolidati esistenti realizzati sulla base di piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, dotati di buona qualità dei servizi

2. **USI AMMESSI:**

PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

- RESIDENZA:
 - a1) *Residenza ordinaria;*
 - a2) *Residenze collettive o specialistiche;*
- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:
 - b1) *Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;*
 - b4) *Artigianato di servizio;*
 - b5) *Artigianato laboratoriale;*
 - b6) *Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;*
 - b8) *Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*
 - b10) *Servizi parascolastici per l'infanzia;*
 - b11) *Attività socio-assistenziali;*
- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:
 - c1) *attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:
 - d3) *limitatamente ad attività espositive senza vendita;*
- DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:
 - g1.1) *Istruzione superiore, università e ricerca;*
 - g1.2) *Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g1.3) *Pubblica amministrazione*
 - g1.4) *Attività culturali sociali e politiche;*
 - g1.5) *Luoghi di culto;*
 - g2.1) *Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;*
 - g2.2) *Sanità, Servizi sociali e assistenziali;*
 - g2.3) *Pubblica amministrazione*
 - g2.4) *Attività culturali sociali e politiche;*
 - g2.5) *Luoghi di culto.*

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:
 - b1) *Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*

- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;*
- b4) Artigianato di servizio;*
- b5) Artigianato laboratoriale;*
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;*
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*
- b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili*
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;*
- b11) Attività socio-assistenziali;*
- **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI** limitate a:
 - c1) attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
 - c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;*
 - c5) Cliniche e ambulatori veterinari;*
 - c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*
 - c7) Commercio di carburanti per autotrazione;*
- **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI** limitate a:
 - d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;*
- **STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO** limitate a:
 - f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;*
 - f2) Ostelli*
- **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**
 - g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;*
 - g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g1.3) Pubblica amministrazione*
 - g1.4) Attività culturali sociali e politiche;*
 - g1.5) Luoghi di culto;*
 - g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;*
 - g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;*
 - g2.3) Pubblica amministrazione*
 - g2.4) Attività culturali sociali e politiche;*
 - g2.5) Luoghi di culto.*
 - g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.*

L'attivazione dell'uso "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

Per gli **EDIFICI ESISTENTI** gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare.

3. **INTERVENTI AMMESSI:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse.

4. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

Su + Sa complessivamente pari a quelle esistenti;

Per la nuova costruzione di autorimesse: Sa non superiore al 15% della Su del fabbricato principale e completamente interrate.

5. **RAPPORTO DI COPERTURA:** non definito. Sedime del nuovo edificio coincidente con quello esistente o con tolleranza pari al 10%.

6. **PERMEABILITÀ: 20% Sf.**

7. **H MASSIMA:** non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente.

8. **D: minima 0,4*H e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;

9. **Distanza dalle strade: 5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC;

10. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

11. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

Art. 15.2.6 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. **DEFINIZIONE:** Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale ove siano attuabili o in corso di attuazione interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa vigente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

2. Sono assimilati a tali ambiti e risultano così individuati nella cartografia di RUE le aree di limitate dimensioni disciplinate da apposita scheda contenuta nell'Allegato 1 "Ambiti soggetti a disciplina speciale", ancorché non già contenute nel P.R.G. previgente.

3. **USI E INTERVENTI AMMESSI:**

Gli usi, gli interventi e i parametri sono quelli previsti dal piano attuativo o dal permesso di costruire convenzionato già in essere per ciascun ambito o, per gli ambiti di cui al comma 2, quelli previsti dalle relative schede di RUE.

In tali ambiti restano in vigore la disciplina particolareggiata e i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione urbanistica e comunque fino a quando con apposita variante cartografica l'ambito venga riclassificato come ambito urbano consolidato di tipo

AUC_A4.

4. **PRESCRIZIONI:**

Le indicazioni cartografiche del PUA o del PdC convenzionato prevalgono su quelle della cartografia del RUE.

Sono consentite varianti al piano attuativo approvato o al Permesso di Costruire convenzionato nei limiti definiti nelle schede dell'Allegato 1 "Ambiti soggetti a disciplina speciale" (vedere art. 16.1.2) e comunque nei limiti di legge.

CAPO 15.3 (P) – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA/TERZIARIA

Art.15.3.1 – CLASSIFICAZIONE

1. Le zone del territorio urbanizzato facente parte degli ambiti specializzati per attività produttive e terziarie nel Comune di Imola sono individuate nella Tavola 1a come segue:
ASP_A: Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo (art. 15.3.2);
ASP_C: Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti (art.15.3.3);
ASP_COM: Ambiti prevalentemente commerciali esistenti (art.15.3.4).
2. Per il decoro urbano deve essere rispettato quanto prescritto al Capo 3.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.
3. Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme statali, regionali e del PTCP in materia.

Art.15.3.2 – ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. **DEFINIZIONE:** Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati idonei, sia in termini dimensionali che infrastrutturali, a fornire le principali risposte a una futura domanda insediativa.
2. **USI AMMESSI:**
PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:
 - **RESIDENZA:**
a2) Residenze collettive o specialistiche;
La destinazione a2) può essere prevista solo in presenza di altre destinazioni della classe D.
 - **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA** limitate a:
b1) Esercizi commerciali di vicinato;
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
b4) Artigianato di servizio;
b5) Artigianato laboratoriale;
b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:
c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 1500 mq;
c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 1500 mq;
c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;
c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP (Piano Operativo degli insediamenti commerciali "POIC")
Per l'attivazione dell'uso c3) occorre fare riferimento alle specifiche previsioni di POC (Piano Operativo Comunale).
 - **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI** limitate a:
d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali;

- d2) *Commercio all'ingrosso;*
- d3) *Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;*
- d9) *Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, in un unico blocco accorpato alla struttura produttiva esclusivamente nei lotti con $S_f \geq 1500$ mq per un massimo di 150 mq di S_u .*

La destinazione d9) può essere prevista solo in presenza di altre destinazioni della classe D e dell'uso b8).

Il limite minimo di S_f richiesto per l'attivazione dell'uso d9) è derogabile per gli interventi nelle frazioni.

- **STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO e ATTIVITA' TERMALI** limitate a:

- f1) *Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinentiali;*
- f2) *Ostelli.*

- **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**

- g1.2) *Servizi sanitari e assistenziali;*
- g1.4) *Attività culturali sociali e politiche;*
- g2.2) *Sanità, Servizi sociali e assistenziali;*
- g2.4) *Attività culturali sociali e politiche;*
- g3.2) *attrezzature manutentive e tecniche.*

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

- **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA** limitate a:

- b9) *Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili*

- **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI** limitate a:

- c6) *Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*
- c7) *Commercio di carburanti per autotrazione.*

L'attivazione dell'uso "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

- **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI** limitate a:

- d4) *Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici;*
- d5) *Produzione e commercializzazione dell'energia;*
- d6) *Depositi a cielo aperto;*
- d8) *Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti;*

Per gli **EDIFICI ESISTENTI** gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

- a1) *residenza ordinaria*
- a2) *residenze collettive o specialistiche*

Per gli edifici di servizio agricolo è ammessa la trasformazione a servizi alla residenza (autorimesse, cantine, lavanderie, etc...).

3. **INTERVENTI AMMESSI:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- demolizione;
 - demolizione e ricostruzione, limitatamente agli edifici specialistici;
 - nuova costruzione, *limitatamente* agli edifici specialistici.
4. **UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO:** Sf = 1000 mq per gli interventi di nuova costruzione.
5. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
- Uf = 0,9 mq/mq o quella esistente se superiore;
 - Sa max = 20% della Su;
6. **RAPPORTO DI COPERTURA:** Q= 0,70 mq/mq
7. **H MASSIMA:** definita in rapporto alla distanza dai confini.
8. **D: minima 0,4*H e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.
9. **Distanza dalle strade: 7,5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.
10. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.
11. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

Art. 15.3.3 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. **DEFINIZIONE:**
- Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.
2. **USI AMMESSI:**
- PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:**
- **RESIDENZA:**
 - a2) residenze collettive o specialistiche, *in un unico blocco accorpato alla struttura produttiva esclusivamente nei lotti con Sf ≥ 1500 mq per un massimo di 150 mq di Su.*

La destinazione a2) può essere prevista solo in presenza d'altre destinazioni della classe D.
 - **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA** limitati a:
 - b1) *Esercizi commerciali di vicinato;*
 - b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
 - b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;*
 - b4) *Artigianato di servizio;*
 - b5) *Artigianato laboratoriale;*
 - b6) *limitatamente a attività d'interesse privatistico culturali, politiche;*
 - b7) *Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
 - b8) *Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche,*
 - **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI** limitate a:
 - c1) *Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
 - c2) *Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 1500 mq;*
 - c3) *Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 1500 mq;*

c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP (Piano Operativo degli insediamenti commerciali "POIC")

Per l'attivazione dell'uso c3) occorre fare riferimento alle specifiche previsioni di POC (Piano Operativo Comunale).

- **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI**

d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensiva del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima < a quella degli esercizi commerciali di vicinato;

d2) Commercio all'ingrosso;

d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;

d8) Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti;

d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, in un unico blocco accorpato alla struttura produttiva esclusivamente nei lotti con Sf ≥ 1500 mq per un massimo di 150 mq di Su.

La destinazione d9) può essere prevista solo in presenza d'altre destinazioni della classe D e dell'uso b8).

Il limite minimo di Sf richiesto per l'attivazione dell'uso d9) è derogabile per gli interventi nelle frazioni.

- **STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO e ATTIVITÀ TERMALI limitate a:**

f1) Alberghi e attività convegnisti che e relative funzioni accessorie e pertinenziali;

f2) Ostelli

- **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE**

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

- **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:**

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili

- **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:**

c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili

c7) Commercio di carburanti per autotrazione.

L'attivazione dell'uso "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

- **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:**

d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici;

d5) Produzione e commercializzazione dell'energia;

d6) Depositi a cielo aperto;

Per gli **EDIFICI ESISTENTI** gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

a1) residenza ordinaria

a2) residenze collettive o specialistiche.

Per gli edifici di servizio agricolo è ammessa la trasformazione a servizi alla residenza (autorimesse, cantine, lavanderie, etc...).

3. INTERVENTI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione, limitatamente agli edifici specialistici;
- nuova costruzione, *limitatamente* agli edifici specialistici.

4. UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO: $S_f = 800$ mq per gli interventi di nuova costruzione.

5. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

- $U_f = 0,9$ mq/mq o quella esistente se superiore;
- $S_a \max = 20\%$ della S_u .

6. RAPPORTO DI COPERTURA: $Q = 0,80$ mq/mq.

7. H MASSIMA: definita in rapporto alla distanza dai confini.

8. D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;

9. Distanza dalle strade: 7,5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.

10. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

11. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale artt. 6.1.2 e 6.1.3.

Art. 15.3.4 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. DEFINIZIONE:

Ambiti produttivi esistenti destinati prevalentemente a strutture di vendita al dettaglio anche di livello superiore a quello di vicinato con compresenza di attività terziarie, artigianali, di servizio alla persona, ricreative e sportive, pubblici esercizi, altre attività e residenze in quote limitate. In tali ambiti si persegue il mantenimento e l'integrazione delle attività commerciali e terziarie.

2. USI AMMESSI:

PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitati a:

- b1) Esercizi commerciali di vicinato;*
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;*
- b4) Artigianato di servizio;*
- b5) Artigianato laboratoriale;*
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;*
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;

b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

b11) Attività socio-assistenziali;

• **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI** limitate a:

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (medie e grandi strutture di vendita);

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (medie e grandi strutture di vendita);

c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;

c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP (Piano Operativo degli insediamenti commerciali "POIC")

• **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI**

d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;

• **STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO e ATTIVITÀ TERMALI** limitate a:

f1) Alberghi e attività convegnisti che e relative funzioni accessorie e pertinenziali;

f2) Ostelli

• **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE**

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

• **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA:**

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili

• **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:**

c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili

c7) Commercio di carburanti per autotrazione.

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP e sono declinate per ogni zona ed ammesse secondo il loro livello dimensionale e tipologico.

L'attivazione dell'uso "*c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

Per gli **EDIFICI ESISTENTI** gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

a1) residenza ordinaria

a2) residenze collettive o specialistiche.

Per gli edifici di servizio agricolo è ammessa la trasformazione a servizi alla residenza (autorimesse, cantine, lavanderie, etc...).

3. INTERVENTI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;

- demolizione e ricostruzione, limitatamente agli edifici specialistici;
 - nuova costruzione, *limitatamente* agli edifici specialistici.
4. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:** $U_f = 0,9$ mq/mq o quella esistente se superiore;
 - $S_a \max = 20\%$ della SU;
 5. **RAPPORTO DI COPERTURA:** $Q = 0,70$ mq/mq
 6. **H massima:** definita in rapporto alla distanza dai confini.
 7. **D: minima $H/2$ m e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;
 8. **Distanza dalle strade: 7,5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.
 9. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.
 10. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinentiali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

TITOLO 16 – AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA SPECIALE

CAPO 16.1 (P) – INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA

Art. 16.1.1 – AMBITI POLI FUNZIONALI

1. Nella cartografia di RUE sono indicati con apposito perimetro e sigla “APF” i poli funzionali ricadenti nel territorio comunale come di seguito elencati:
 - APF 1: CENTRO COMMERCIALE LEONARDO;
 - APF 2: AUTODROMO “ENZO E DINO FERRARI”;
 - APF 3: OSPEDALE NUOVO “SANTA MARIA DELLA SCALETTA”;
 - APF 4: STAZIONE FS;
 - APF 5: PARCO DELL’INNOVAZIONE – OSSERVANZA;
 - APF 6: MULTISALA;
 - APF 7: AUTOPARCO.
2. Gli ambiti APF sono soggetti alla disciplina contenuta nelle relative schede dell’Allegato 1 del Tomo III.

Art. 16.1.2 – AMBITI DISCIPLINATI DA SCHEDA DI RUE

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. Gli ambiti disciplinati da scheda di RUE come individuati alla tavola 1a sono soggetti alla disciplina contenuta nelle relative schede dell’Allegato 1 del Tomo III o alla disciplina dello strumento urbanistico attuativo vigente (Piano Particolareggiato, Permesso di Costruire convenzionato, etc.). Per questi ultimi, anche in caso di varianti, si fa riferimento alla disciplina vigente al momento del convenzionamento per tutti i parametri, le dotazioni e i parcheggi pertinenziali.
2. Nella progettazione degli ambiti sopra detti, qualora non ci sia coincidenza tra il segno grafico del perimetro e gli elementi reali rilevabili sul terreno, prevalgono questi ultimi.
3. Nel caso in cui nelle schede dell’Allegato 1 sia prevista la possibilità di attuazione dell’ambito per sub-ambiti, si intende che, pur rimanendo l’obbligo di un unico piano particolareggiato relativo all’intero ambito, è possibile procedere all’attuazione degli interventi previsti per stralci funzionali corrispondenti a tali sub-ambiti.
4. Nel caso in cui le opere da realizzare per “Dotazioni e infrastrutture” previste nella scheda di RUE siano già state realizzate o finanziate dal Comune di Imola la convenzione urbanistica prevederà opere in sostituzione di pari importo.
5. Per le unità di spazio scoperto pertinenziali degli edifici e per gli spazi scoperti compresi negli ambiti di tipo “PSU”, sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.
6. Per gli edifici esistenti inclusi nei PSU sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data del 29.04.99.

Art. 16.1.3 – AMBITI DISCIPLINATI DAL PAE

1. Le aree soggette a PAE sono individuate alla tavola 1a del RUE con apposito perimetro e sono soggette alla disciplina contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PAE Comunale.

TITOLO 17 – STAZIONI EMITTENTI RADIO-TELEVISIVE

CAPO 17.1 (P) – INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA

Art. 17.1.1 – SITI P.L.E.R.T.

1. In applicazione del Piano di Localizzazione delle Emittenze Radio Televisive (PLERT) della Provincia di Bologna, nella Tavola 1a del RUE con apposita simbologia sono individuati i siti di localizzazione confermati dal PSC.
2. Tali siti sono soggetti alla disciplina specifica contenuta nelle schede di cui all'art. 17.1.2: in tali siti è ammesso, oltre agli usi legittimamente in essere alla data di adozione del RUE, l'uso d10 (Impianti di trasmissione via etere).
3. I siti individuati nell'allegato G del PLERT della Provincia di Bologna ma non riportati graficamente nel RUE sono da intendersi da dismettere:
 - qualora ospitino impianti attivi, tali impianti devono essere delocalizzati nei siti confermati;
 - qualora gli impianti siano disattivi o dismessi le eventuali strutture di sostegno esistenti devono essere rimosse, se non compatibili con la norma dell'ambito urbanistico in cui ricadono e non possono in ogni caso ospitare nuovi impianti.

Art. 17.1.2 – DISCIPLINA DEI SITI P.L.E.R.T. CONFERMATI

SCHEDA 1	
Denominazione sito	Fondo Tomba Neretta
Individuazione catastale	Foglio 198 Mappale 145
Individuazione PLERT provinciale	86
Impatto paesaggistico	Medio
Intervento da attuare	Riqualificazione come da Linee guida di cui all'Allegato F al PLERT provinciale per abbassare da "medio" a "basso" il livello di impatto paesaggistico
Possibilità di ospitare nuovi impianti	Subordinata all'azione di riqualificazione e su un'unica postazione

SCHEDA 2	
Denominazione sito	Monte Frassineto
Individuazione catastale	Foglio 202 Mappale 202
Individuazione PLERT provinciale	88
Impatto paesaggistico	Medio
Intervento da attuare	Riqualificazione come da Linee guida di cui all'Allegato F al PLERT provinciale per abbassare da "medio" a "basso" il livello di impatto paesaggistico. In particolare devono essere migliorati gli aspetti funzionali ed impiantistici.
Possibilità di ospitare nuovi impianti	Subordinata all'azione di riqualificazione e su un'unica postazione

SCHEDA 3	
Denominazione sito	Mezzocolle
Individuazione catastale	Foglio 216 Mappale 440
Individuazione PLERT provinciale	89

le	
Impatto paesaggistico	Alto
Intervento da attuare	Riqualificazione come da Linee guida di cui all'Allegato F al PLERT provinciale per abbassare da "alto" a "medio" il livello di impatto paesaggistico.
Possibilità di ospitare nuovi impianti	Subordinata all'azione di riqualificazione e su un'unica postazione

SCHEDA 4	
Denominazione sito	Via Pediano
Individuazione catastale	Foglio 182 Mappale 258
Individuazione PLERT provinciale	93
Impatto paesaggistico	Medio
Intervento da attuare	Riqualificazione come da Linee guida di cui all'Allegato F al PLERT provinciale per abbassare da "medio" a "basso" il livello di impatto paesaggistico.
Possibilità di ospitare nuovi impianti	Subordinata all'azione di riqualificazione e su un'unica postazione

SCHEDA 5	
Denominazione sito	Via Nenni
Individuazione catastale	Foglio 112 Mappale 1053
Individuazione PLERT provinciale	154
Impatto paesaggistico	Basso
Intervento da attuare	Nessuna prescrizione
Possibilità di ospitare nuovi impianti	Ammissibile su un'unica postazione.

1. Per la disciplina delle fasce di rispetto di 300 m dall'impianto si rimanda all'art. 4.1.6 delle NTA del PSC.

TITOLO 18 – IMPIANTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

CAPO 18.1 (R) – INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA

Art. 18.1.1 – INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA E NORME DI RIFERIMENTO

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. Nel territorio del Comune di Imola è presente uno stabilimento definito a rischio di incidente rilevante (D.lgs. 334/1999):
 - ditta IRCE S.p.a., via Lasie 12/A
2. Lo stabilimento sopradetto e la relativa area di danno è individuata alla Tavola 1a del RUE.
3. Le categorie di compatibilità territoriale di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 9 maggio 2001 sono definite sulla base delle valutazioni tecniche effettuate dalla Provincia di Bologna in coerenza con quanto definito nel PTCP.

Art. 18.1.2 – CATEGORIE DI COMPATIBILITÀ

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. Per la **Ditta IRCE S.p.a.** l'area di massimo danno ai sensi del DM LL.PP. 09/05/2001 è compresa all'interno dei confini dello stabilimento, pertanto la categoria di compatibilità all'interno di tale area è la "F" e non vi sono vincoli sulle aree esterne allo stabilimento.

Art. 18.1.3 – AREA DI DANNO SIPCAM: USI E INTERVENTI AMMESSI

eliminato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

TITOLO 19 – MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO 19.1 (P) – DISCIPLINA

Art. 19.1.1 – MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è **prescritta** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - Interventi nelle zone ASP_A e ASP_C se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 200 mq;
 - Interventi nel territorio rurale;
 - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3 e AUC_A4 se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore a 100 mq;
 - Interventi nelle zone MOB_D e MOB.
2. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è **ammessa** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - Interventi negli insediamenti urbani storici ACS_A1 e ACS_A2;
 - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3 e AUC_A4 se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 200 mq;
 - Interventi nelle zone ASP_A e ASP_C se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 400 mq.

Nei predetti casi di monetizzazione, i parcheggi pertinenziali nell'area esterna del fabbricato devono garantire almeno 30 mq per posto auto ed essere alberati in ragione di 1 esemplare di II^a grandezza ogni 4 posti auto e devono essere realizzati secondo gli indirizzi progettuali del disciplinare delle opere di urbanizzazione, allegato A al Tomo III del RUE.
3. Negli ambiti soggetti a scheda di RUE (Allegato 1) la monetizzazione è prescritta nei casi espressamente indicati nelle apposite schede.
4. Negli ambiti vigenti di tipo "V" a destinazione produttiva (ASP_A, ASP_C) è ammessa la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Art. 19.1.2 – MONETIZZAZIONE DI VERDE PUBBLICO

aggiornato a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)

1. In luogo della realizzazione e cessione del verde pubblico, negli interventi diretti, è **prescritta** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3, AUC_A4, ASP_A, ASP_C se l'entità del verde pubblico da realizzare risulta inferiore ai 400 mq;
 - Interventi nel territorio rurale;
 - Interventi nelle zone MOB_D e MOB.
2. In luogo della realizzazione e cessione del verde pubblico, negli interventi diretti, è **ammessa** la monetizzazione nei seguenti casi:

- Interventi negli insediamenti urbani storici ACS_A1 e ACS_A2;
 - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3, AUC_A4 se l'entità del verde pubblico da realizzare risulta inferiore ai 600 mq;
 - Interventi nelle zone ASP_A e ASP_C.
3. Negli ambiti soggetti a scheda di RUE (Allegato 1) la monetizzazione è prescritta nei casi espressamente indicati nelle apposite schede.
 4. Negli ambiti vigenti di tipo "V" a destinazione produttiva (ASP_A, ASP_C) è ammessa la monetizzazione della quota di verde pubblico.

Art. 19.1.3 – VALORI DA APPLICARE

1. I valori da applicare sono stabiliti con Delibera di Consiglio Comunale e sono riportati nella scheda F dell'Allegato 1 al Tomo I "Disciplina del contributo di costruzione". La corresponsione degli importi della monetizzazione dovrà avvenire prima del ritiro del Permesso di Costruire o al momento del deposito della SCIA o DIA.
2. La somma determinata per la monetizzazione è inerente al solo valore delle aree non cedute, comprensive della sistemazione a verde o a parcheggio, sono pertanto dovuti gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione secondo le deliberazioni comunali vigenti.