R I C C I O N E

RUE
Regolamento Urbanistico Edilizio

Variante 2016

PARTE PRIMA
- NORME -

TESTO COORDINATO

Settore Urbanistica - Edilizia privata – Ambiente - Servizio Urbanistica

Gruppo di lavoro Variante RUE 2016

Settore Urbanistica - Edilizia privata - Ambiente

Vittorio Foschi (Dirigente)

Odetta Tomasetti

Daniele Mazza

Maria Grazia Giannetti

Delmo Tentoni

Marco Vescovelli

Giorgio Ovani

Settore Lavori Pubblici - Espropri - Demanio - Servizi Tecnici

(allegato L " Piano della Luce")

Giovanni Morri (Dirigente)

Maurizio Diotallevi

Stefano Renzi

Vincenzo Pettazzoni

Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PARTE PRIMA

NORME

Il Sindaco	DANIELE IMOLA
L'Assessore all'Urbanistica	LORETTA VILLA
Il Segretario Generale	FRANCESCO SARACINO
Il Dirigente	GUGLIELMO ZAFFAGNINI

TESTO COORDINATO CON LA VARIANTE APPROVATA IL 07/11/2016

OTTOBRE 2008		UFFICIO DI PIANO
ADOZIONE: Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 20/02/2008.	APPROVAZIONE: Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008.	

STESURA COORDINATA (vedi comma 4 art. 33 L. R. n. 20/2000) A SEGUITO DEI SEGUENTI ATTI DI:

- MODIFICA DEL RUE (artt. 33 e 34 della L. R. n. 20/2000);
- RETTIFICA E DI ADEGUAMENTO CARTOGRAFICI;
- AGGIORNAMENTO CARTA CATASTALE DI BASE (cfr art. 1.1.10 Norme di Attuazione del RUE).

Numero d'ordine	TITOLO	Adozione	Approvazione	Entrata in vigore
		Atto e data	Atto e data	Data
1	Approvazione del piano triennale 2009/2011 delle valorizzazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare – art. 58 D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008 n° 133	– – – – – –	Delibera di C.C. n° 12 del 26/03/2009	26/03/2009
	Modifica Atto C.C. n° 12 del 26/03/2009 ad oggetto: Piano triennale 2009/2011 delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari secondo quanto previsto dall'art. 58 D.L. 112/2008 convertito con modificazioni nella L. 133/2008		Delibera di C.C. n° 64 del 24/09/2009	
	Alienazione immobile sito in Riccione, Via Molari n° 5 (ex Scuola media Manfroni) – Approvazione della trattativa negoziata con la Ditta ARALE SRL di Santarcangelo. La deliberazione in oggetto, in relazione alle varianti urbanistiche integra le precedenti deliberazioni di C.C. n° 12 del 26/03/2009 e n° 64 del 24/09/2009.		Delibera di C.C. n° 90 del 10/12/2009	10/12/2009
2	PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° 57 DEL 11/08/2008	Delibera di C.C. n° 67 del 24/09/2009	Deibera di C.C. n° 45 del 10/08/2010	29/09/2010
3	VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N° 57 DEL 11/08/2008 denominata: "Area in Viale Monte Rosa ed area compresa tra i Viali Rubicone, Ticino e Reno"	Delibera di C.C. n° 55 del 29/09/2011	Delibera di C.C. n° 4 del 16/02/2012	29/02/2012
4	VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) AI SENSI DELL'ART. 33, COMMA 4BIS DELLA L.R. N. 20/2000 e s. m. e i. denominata: "Variante specifica 2013"	Delibera di C.C. n° 37 del 04/07/2013	Delibera di C.C. n° 21 del 07/04/2014	18/06/2014
5	VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) AI SENSI DELL'ART. 33, COMMA 4BIS DELLA L.R. N. 20/2000 e s. m. e i. denominata: "Variante 2016"	Delibera di C.C. n° 2 del 29/02/2016	Delibera di C.C. n° 32 del 07/11/2016	

UFFICIO DI PIANO:

Ing. Guglielmo Zaffagnini

Avv. Enzo Castellani

Arch. Daniele Mazza

Dott. Maria Grazia Giannetti

Geom. Saul Matteo Saponi

Geom. Tentoni Delmo

COLLABORAZIONI:

RESTITUZIONE GRAFICA E RICERCA DATI

Geom. Sara Innocenti

Arch. Massimo Manenti

COLLABORAZIONI ESTERNE

AREA SUD E VINCOLI ARTISTICI E STORICI:

Università degli Studi di Firenze – Facoltà di Architettura

Dipartimento di Progettazione dell'Architettura

Prof. Loris Macci

GEOLOGO:

Dott. Vannoni Fabio (GEOPROGET – Riccione)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Arch. Rudi Fallaci (TECNICOOP s.c.r.l. – Bologna)

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI 21

CAPO 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI 22

Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio 22

Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni 22

Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia 22

Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia e misure di salvaguardia 24

Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali e disposizioni per la continuità applicativa degli strumenti urbanistici attuativi previgenti e/o vigenti alla data di approvazione del RUE 24

Art. 1.1.5bis - Perequazione urbanistica 28

Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie 29

Art. 1.1.7 - Costruzioni preesistenti; edifici esistenti in contrasto con il RUE 29

Art. 1.1.8 - Definizioni preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici 30

Art. 1.1.9 - Organizzazione delle norme di zona e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona 31

Art. 1.1.10 - Lettura delle simbologie grafiche 31

Art. 1.1.11 - Modalità attuative ed applicative e disposizioni tecnico-organizzative 32

Art. 1.1.11*bis* – Riferimenti a disposizioni sovraordinate 33

Art. 1.1.11*ter* – Regolamentazione comunale di alcune Attività Commerciali: disposizioni specifiche per le medio-piccole strutture di vendita 33

CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI 40

Art. 1.2.0 - Definizione e specificazioni degli oggetti edilizi 40

Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni 40

Art. 1.2.2 - Edificio o fabbricato *(edificio residenziale/ non residenziale)* 40

Art. 1.2.3 – Impianto 40

Art. 1.2.4 - Infrastruttura 41

Art. 1.2.5 - Manufatti diversi 41

Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili 42

Art. 1.2.7 - Unità edilizia (UE) o organismo edilizio; Pertinenza (spazi di pertinenza); Lotto 42

Art. 1.2.8 - Unità fondiaria 43

Art. 1.2.9 - Unità impiantistica 43

Art. 1.2.10 - Unità infrastrutturale 43

Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia 43

Art. 1.2.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (UI) e parti comuni..... 43
Art. 1.2.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali fruibili e non fruibili 44
Art. 1.2.14 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche 45
Art. 1.2.15 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione 49
Art. 1.2.16 - Esemplificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.13 e 1.2.15 49
Art. 1.2.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti ed anche scoperti dell'edificio 50
1. Piano di un edificio 50
2. Soppalco 51
3. Spazio interrato o seminterrato 51
4. Piano seminterrato e piano interrato 51
5. Piano fuori terra 52
6. Primo piano fuori terra 52
7. Apertura 52
8. Piano sottotetto e soffitta 52
9. Terminale esterno del vano scala 53
10. Terminale esterno del vano ascensore 53
11. Volume tecnico 54
12. Vuoto tecnico 54
13. Alloggio 54
14. Androne 54
15. Atrio 54
16. Balcone 54
17. Ballatoio 54
18. Loggia/Loggiato 54
19. Lastrico solare 54
20. Pensilina 54
21. Pergolato 54
22. Pianerottolo 54
23. Portico/porticato 54
24. Terrazza 55
25. Tettoia 55
26. Veranda 55
27. Tetto verde 55
27bis. Lucernario 55
27ter. Abbaino 55
27quater. Mansarda 55
CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI 56
Art. 1.3.0 - Definizione e specificazioni dei parametri edilizi 56
Art. 1.3.1 - Profilo di una costruzione 56
Art. 1.3.2 - Sagoma lorda di una costruzione 56
Art. 1.3.3 - Area di sedime 56
Art. 1.3.4 - Perimetro di attacco al suolo e impronta 56
Art. 1.3.5 - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra 56
Art. 1.3.6 - Superficie impermeabilizzata; superficie permeabile (SP) 57

Art. 1.3.7 - Quota al suolo (QS) ... 57
Art. 1.3.8 - Quota massima; Quota minima; Quota di gronda ... 57
Art. 1.3.9 - Altezza da terra ... 57
Art. 1.3.10 - Superficie di una unità organica ... 58
Art. 1.3.11 - Rapporto di occupazione (q) ... 58
Art. 1.3.12 - Rapporto/indice di permeabilità (Ip) ... 58
Art. 1.3.13 - Sagoma netta convenzionale (SA.N.) – *(soppresso)* ... 58
Art. 1.3.14 - Sagoma planivolumetrica; Sagoma ... 58
Art. 1.3.15 - Volume totale o lordo (Vt)) ... 58
Art. 1.3.16 - Involucro (INV) - *(soppresso)* ... 58
Art. 1.3.17 - Involucro fuori terra- *(soppresso)* ... 58
Art. 1.3.18 - Volume utile (Vu) ... 59
Art. 1.3.19 - Superficie coperta (Sq) ... 59
Art. 1.3.20 - Rapporto di copertura (Q) ... 59
Art. 1.3.21 - Superficie lorda (Sul); Superficie utile(Su); Superficie accessoria (Sa); Superfici escluse dal computo ... 59
Art. 1.3.22 - Superficie Complessiva (SC) ... 60
Art. 1.3.23 - Superficie Utile Edificabile (Sue) ... 60
Art. 1.3.24 - Altezza utile (HU) ... 65
Art. 1.3.25 - Altezza virtuale (o Altezza utile media) (HV); Altezza lorda dei piani ... 66
Art. 1.3.26 - Altezza dei fronti (HF) ... 66
Art. 1.3.27 - Altezza dell'edificio (H) ... 66
Art. 1.3.28 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT) ... 66
Art. 1.3.29 - Superficie di vendita (SV) ... 66
Art. 1.3.30 –Spazi liberi a terra (SLT) ... 67
Art. 1.3.31 - Superficie catastale (SCA); Parti comuni / condominiali ... 67
Art. 1.3.32 - Area dell'insediamento (Ai) ... 67
CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ... 69
1.4.0 - Definizioni e specificazioni dei parametri e indici urbanistici ... 69
Art. 1.4.1 - Superficie territoriale (ST); Densità territoriale, Indice di edificabilità o utilizzazione territoriale (UT) e (IT) ... 69
Art. 1.4.2 - Superficie fondiaria (SF); Densità fondiaria, Indice di edificabilità (IF) o di utilizzazione fondiaria (UF) ... 69
Art. 1.4.3 – Superficie minima di intervento (SM) ... 69
Art. 1.4.4 – Carico urbanistico (CU) ... 69
Art. 1.4.5 - Potenzialità edificatoria (PE); Capacità insediativa ... 70

Art. 1.4.6 – Capacità ricettiva 70
Art. 1.4.7 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento; frazionamento 70
Art. 1.4.8 – Indice di visuale libera (Ivl) 71
CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI 72
Art. 1.5.1 - Intervento 72
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento 72
A - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI) 73
Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione) 73
Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica 74
B - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico degli immobili (alias interventi edilizi): 75
B1 - Interventi edilizi di 'recupero' 75
Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria – MO 75
Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria – MS 75
Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo - RRC 76
Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia – RE 77
Art. 1.5.9 – Demolizione - D 78
B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate 79
Art. 1.5.10 – Restauro scientifico - RS 79
Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico - RT 79
Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento delle aree libere - RAL 79
B3 - Interventi edilizi di costruzione e di demolizione e ricostruzione 80
Art. 1.5.13 - Nuova costruzione - NC 80
Art. 1.5.14 - Ricostruzione – RI 80
Art. 1.5.15 - Ampliamento - AM 81
B4 – Interventi di natura non edilizia 82
Art. 1.5.16 - Significativi movimenti di terra - SMT 82
Art. 1.5.17 - Installazione di elementi di arredo o di servizio - AR 83
C - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso 84
Art. 1.5.18 - Cambio d'uso - CD 84
CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO 85
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio 85
Art. 1.6.2 - Uso esistente 99

TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO 100

Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali, alle fragilità ambientali e agli elementi di identità storico-culturale del territorio..... 101
TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA 101
Art. 2.2 - Rischio idraulico 101
Art. 2.3 - Scarpate fluviali e paleofalesia 102
Art. 2.4 - Aree di tutela della acque sotterranee 102
Art. 2.5 - Aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico..... 103
TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE 104
Art. 2.6 - Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua 104
Art. 2.7 - Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua 104
Art. 2.8 – Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale 106
Art. 2.9 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile..... 107
Art. 2.10 - Viabilità panoramica 108
Art. 2.11 - Siti o elementi isolati di rilevanza naturalistica o ambientale 108
Art. 2.12 - Aree soggette a vincolo paesaggistico 109
TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI..... 109
Art. 2.13 - Aree e/o siti di interesse archeologico 109
Art. 2.14 - Immobili di interesse storico architettonico 110
Art. 2.15 - Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale 111
Art. 2.16 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati..... 112
Art. 2.17 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento 117
Art. 2.18 - Giardini di pregio e di pertinenza 128
Art. 2.19 - Viabilità storica 133

TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE 134

CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI..... 135
Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti 135
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi 136
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi..... 146
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi 149
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3)..... 151
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni 158
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione 162

Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi e di aree ed alloggi di edilizia residenziale sociale – Casi di monetizzazione 165
CAPO 3.2 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI 168
Art. 3.2.1 - Dotazioni ecologiche e ambientali 168
Art. 3.2.2 - Permeabilità dei suoli 168
Art. 3.2.3 - Salvaguardia e formazione del verde 168
Art. 3.2.4 - Essenze arboree ed arbustive da impiantare 170
Art. 3.2.5 - Regolamentazione delle acque reflue 170
Art. 3.2.6 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee 170
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ 172
Art. 3.3.1 - Classificazione delle strade 172
Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale, ferroviaria e del Trasporto rapido costiero 172
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane - Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali 174
Art. 3.3.4 - Percorsi pedonali e piste ciclabili 180
Art. 3.3.5 - Impianti stradali di distribuzione dei carburanti (CARB), impianti di rifornimento marini ed impianti di distribuzione ad uso privato 181
Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale 188
Art. 3.3.7 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale 189
Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse 191
CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI 193
Art. 3.4.1 - Elettrodotti e relative norme di tutela 193
Art. 3.4.2 - Gasdotti e relative norme di tutela 194
Art. 3.4.3 - Depuratore e relativa fascia di rispetto 194
Art. 3.4.4 – Acquedotto di Romagna 194
Art. 3.4.5 – Canali di bonifica 195
Art. 3.4.6 – Aeroporto e relative distanze di rispetto zone di tutela, mappe di vincolo e zone soggette a servitù militari; Piano di Rischio Aeroportuale (P di R A); Contenimento dell'inquinamento acustico e nell'intorno aeroportuale 196
Art. 3.4.7 - Impianti di emittenza radio-televisiva 198
Art. 3.4.8 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile (Stazioni Radio Base – SRB) 198
CAPO 3.5 - CIMITERI 200
Art. 3.5.1 - Cimiteri 200
Art. 3.5.2 - Fasce di rispetto cimiteriale 200

TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC 201

CAPO 4.1 – CENTRO STORICO 202

Art. 4.1.1 – Disposizioni generali 202

Art. 4.1.2 – Unità di intervento, interventi ammessi e modalità di attuazione 204

Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso 206

Art. 4.1.4 – Specifiche disposizioni morfologiche, ulteriori norme relative ai parcheggi e definizioni degli elementi di interesse urbanistico per il centro storico 209

CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI 215

Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali 215

Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali 217

Art. 4.2.3 - Interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali 221

Art. 4.2.4 - Zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale Acr6 : SCHEDE 233

CAPO 4.3 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE TURISTICI 237

Art. 4.3.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici 237

Art. 4.3.2 - Classificazione delle unità edilizie preesistenti negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici 240

Art. 4.3.2.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (A) 241

Art. 4.3.2.2 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (B) 241

Art. 4.3.2.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (C) 241

Art. 4.3.2.4 - Unità edilizie di tipo misto (D) 242

Art. 4.3.2.5 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, di carattere marginale (E) 242

Art. 4.3.2.6 - Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio (F) 243

Art. 4.3.2.7 - Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (G) 244

Art. 4.3.2.8 - Unità edilizie classificate come prevalentemente destinate ad attività ricettive extralberghiere (H) 244

Art. 4.3.3 – Aree programma 244

Art. 4.3.4 – Particolari modalità e possibilità di intervento previste nelle zone turistiche 247

Art. 4.3.5 – Funzioni, usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme delle zone turistiche 255

Art. 4.3.6 - Zona delle polarità turistiche, dell'animazione e di convergenza delle attività di servizio Act1 257

Art. 4.3.7 - Zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche Act2 266

Art. 4.3.8 - Zona turistica del litorale Act3 270

Art. 4.3.9 - Zona turistica ad elevata qualità funzionale ed ambientale Act4 e Zona turistica normale Act5 276

Art. 4.3.10 - Zona turistica normale Act5 *(soppresso)* – vedi art. 4.3.9 282

Art. 4.3.11 - Zone Turistiche Speciali Act6 282

Art. 4.3.12 – Zona per campeggi e villaggi turistici Act7 292

Art. 4.3.13 - Zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale Act8: SCHEDE 294

CAPO 4.4 - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE, AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E POLI FUNZIONALI 297

Art. 4.4.1 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC 297

Art. 4.4.2 - Ambiti specializzati per attività produttive ASP 299

Art. 4.4.3 - Destinazioni d'uso nelle zone ASP 300

Art. 4.4.4 - Interventi ammessi in generale nelle zone ASP 301

Art. 4.4.5 - Ulteriori interventi e parametri edilizi nelle zone ASP 302

Art. 4.4.5 bis - Zone ASP 3 assoggettate a disciplina speciale e relative Schede 304

Art. 4.4.6 - Poli funzionali: aeroporto 306

Art. 4.4.7 - Poli funzionali: polo dei parchi tematici e ricreativi 306

Art. 4.4.8 - Poli funzionali: arenile 307

CAPO 4.5 - TERRITORIO URBANIZZABILE 308

Art. 4.5.1 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e Ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC 308

Art. 4.5.2 - Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC 309

Art. 4.5.3 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC 312

Art. 4.5.4 - Zona per insediamenti commerciali ''Grande Struttura di vendita'' (Centro commerciale intermedio di livello inferiore) 313

CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE 314
Art. 4.6.1 - Articolazione del territorio rurale e modalità di attuazione 314
Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti 315
Art. 4.6.3 - Interventi di significativi movimenti di terra o dei corpi idrici..... 316
Art. 4.6.4 - Impianti per l'ambiente, servizi tecnici della Pubblica Amministrazione; opere per la protezione civile; attrezzature pubbliche per lo svago, il riposo, l'esercizio sportivo, parcheggi pubblici; attività formative e sociali; 316
Art. 4.6.5 - Interventi per le attività di coltivazione agricola e zootecnica..... 317
Art. 4.6.6 - Interventi di recupero e di cambio d'uso degli edifici soggetti a vincolo di tutela..... 317
Art. 4.6.7 - Interventi edilizi di recupero, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela 318
Art. 4.6.8 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive ed artigianato dei servizi alla persona in ambito rurale 321
Art. 4.6.9 - Custodia di animali 321
Art. 4.6.10 - Ulteriori interventi nei nuclei residenziali in territorio rurale..... 321
Art. 4.6.11 – Ricoveri attrezzi agricoli 322
Art. 4.6.12 –Specifiche porzioni territoriali ed aree in territorio rurale individuate dal PSC: interventi ammessi sino al loro inserimento nel POC ed ulteriori particolari modalità di attuazione 323

TITOLO V - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO 325

CAPO 5.1 - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI..... 326
Art. 5.1.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature..... 326
Art. 5.1.2 - Coperture..... 326
Art. 5.1.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico..... 328
Art. 5.1.4 - Allineamenti 329
Art. 5.1.5 - Recinzioni ed allestimenti per contatori d'utenza..... 329
Art. 5.1.6 - Autorimesse..... 331
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico 331
Art. 5.1.8 – Cancelletti ed inferriate 332
Art. 5.1.9 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità 332
Art. 5.1.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, grigliati, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi, ecc. 332
Art. 5.1.11 - Serbatoi GPL. 333
Art. 5.1.11bis - Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti..... 333
Art. 5.1.12 - Antenne e parabole di ricezione radiotelevisiva..... 333

Art. 5.1.13 – Piscine 334
CAPO 5.2 - DISTANZE 338
Art. 5.2.1 - Distanza da un confine 338
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini 339
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (Dc) 340
Art. 5.2.4 - Distanza dal confine di zona urbanistica di uso o di interesse pubblico o di ambito urbanistico da assoggettare a POC o dal confine di una strada (Ds) 343
Art. 5.2.5 - Distanza dal confine di territorio rurale 348
Art. 5.2.6 - Distacco fra pareti antistanti di edifici (De) e distanza tra fabbricati (Df) 348
Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze e ai distacchi 351
CAPO 5.3 – OPERE SANATE 353
Art. 5.3.1 - Opere sanate 353
Art. 5.3.2 - Ampliamenti di spazi a terra 353
Art. 5.3.3 - Corpi accessori pertinenziali 353
CAPO 5.4 – RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E NORME PER L'INSTALLAZIONE DEI RELATIVI IMPIANTI TECNOLOGICI 354
Art. 5.4.1 - Risparmio dei consumi idrici 354
Art. 5.4.2 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti . 360
Art. 5.4.3 - Certificazione energetica degli edifici 362
Art. 5.4.4 – Installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili 362
Art. 5.4.5 - Norme per la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici 363
Art. 5.4.6 – Disposizioni in materia di impianti termici 363
Art. 5.4.7 - Norme per la realizzazione di altri impianti tecnologici ed infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli 363
CAPO 5.5 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI E STRUTTURE DI ARREDO E DI SERVIZIO, AMOVIBILI PER FUNZIONI PROTETTIVE 364
Art. 5.5.1 - Oggetto delle norme 364
Art. 5.5.2 - Ambito di applicazione 364
Art. 5.5.3 - Tipi d'intervento e titoli abilitativi 364
Art. 5.5.4 - Tende o coperture protettive leggere, pergolati e gazebo ed arredi da giardino: definizioni e norme generali 366
Art. 5.5.5 - Norme specifiche per l'installazione di tende e/o coperture protettive leggere, pergolati e gazebo su edifici di tipo residenziale (usi a1 e a2) 368

Art. 5.5.6 - Norme specifiche per l'installazione di tende e/o coperture protettive leggere e pergolati su edifici di Esercizi commerciali (uso e1) 369

Art. 5.5.7 - Norme specifiche per l'installazione di tende e/o coperture protettive leggere e pergolati su edifici di Pubblici esercizi (uso e2)..... 369

Art. 5.5.8 - Norme specifiche per l'installazione di tende e/o coperture protettive leggere e pergolati su edifici di strutture per attività ricettive alberghiere (usi b1.a e b1.b) 370

Art. 5.5.9 – Norme specifiche per l'installazione di pergolati e gazebo..... 370

Art. 5.5.10 - Norme specifiche per l'installazione di arredi da giardino nelle aree pertinenziali di edifici di tipo residenziale (usi a1 e a2) 371

Art. 5.5.11 - Chiusure verticali mobili e chiusure e coperture mobili stagionali alle piscine: definizioni 371

Art. 5.5.12 - Norme per l'installazione di chiusure verticali mobili negli edifici di strutture per attività ricettive alberghiere (b1.a, b1.b) 372

Art. 5.5.13 - Norme per l'installazione di chiusure verticali mobili negli edifici di pubblici esercizi (e2) 374

Art. 5.5.14 - Norme per l'installazione di chiusure e coperture mobili stagionali alle piscine di strutture per attività ricettive alberghiere (b1.a e b1.b)... 376

TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI 379

CAPO 6.1 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO 380

Art. 6.1.1 - Definizione e compiti..... 380

Art. 6.1.2 - Composizione e nomina 381

Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità..... 382

CAPO 6.2 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI 384

Art. 6.2.1 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) 384

Art. 6.2.2 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA ... 388

Art. 6.2.3 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata..... 389

Art. 6.2.4 - Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica 391

Art. 6.2.5 - Approvazione e validità dei PUA 392

Art. 6.2.6 - Progetti unitari convenzionati (PUC): documenti e procedura di valutazione e di approvazione 394

CAPO 6.3 - VALUTAZIONE PREVENTIVA..... 396

Art. 6.3.1 - Definizione..... 396

Art. 6.3.2 - Richiesta..... 396

Art. 6.3.3 - Rilascio, comunicazione e validità 396

CAPO 6.4 - PERMESSO DI COSTRUIRE 398

Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire 398
Art. 6.4.2 - Richiesta e documenti 398
Art. 6.4.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti 398
Art. 6.4.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati 399
Art. 6.4.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti 399
Art. 6.4.6 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire 400
Art. 6.4.7 - Rilascio o diniego - *(soppresso)* 400
Art. 6.4.8 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire 400
Art. 6.4.9 - Contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire 400
Art. 6.4.10 - Permesso di costruire in deroga 401
Art. 6.4.10 *bis* - Permesso di costruire convenzionato 401
Art. 6.4.11 - Decadenza del permesso di costruire 402
Art. 6.4.12 - Pubblicità del permesso di costruire 402
Art. 6.4.13 - Richiesta di riesame ed annullamento del permesso di costruire 402
Art. 6.4.14 - Proroga dei termini 403
CAPO 6.5 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ 404
Art. 6.5.1 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ... 404
Art. 6.5.2 - Documenti e procedura 405
Art. 6.5.3 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti i "Significativi movimenti di terra " 405
Art. 6.5.4 - Validità della SCIA 406
Art. 6.5.5 - Pubblicità e richiesta di verifica 406
CAPO 6.6 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA; ATTIVITÀ DI NATURA NON EDILIZIA 407
Art. 6.6.1 - Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione 407
Art. 6.6.2 - Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa – *(soppresso)* 408
CAPO 6.7 - ESECUZIONE DELLE OPERE 409
Art. 6.7.1 - Comunicazione di inizio lavori 409
Art. 6.7.2 - Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia 409
Art. 6.7.3 - Tutela della pubblica incolumità e del suolo pubblico e occupazione temporanea di suolo pubblico 410
Art. 6.7.4 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo 412
Art. 6.7.5 - Variazioni essenziali 412
Art. 6.7.6 - Variantiin corso d'opera 412
CAPO 6.8 - CONCLUSIONE DELLE OPERE 413

Art. 6.8.1 - Scheda tecnica descrittiva – *(soppresso)* 413
Art. 6.8.2 - Comunicazione di fine lavori, uso dell'immobile e domanda di Certificato di conformità edilizia e di agibilità 413
Art. 6.8.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita 413
Art. 6.8.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità..... 413
Art. 6.8.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità – *(soppresso)* 414
Art. 6.8.6 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità 414
Art. 6.8.7 - Tolleranze costruttive..... 415
Art. 6.8.8 - Numeri civici 415
CAPO 6.9 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI 416
Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la SCIA e documenti attestanti il titolo 416
Art. 6.9.2 - Cambio di intestazione (ovvero 'voltura') 417
Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato; Specifici Manufatti temporanei e stagionali 418
Art. 6.9.3*bis* - Chioschi e manufatti amovibili e di servizio 420
Art. 6.9.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato legittimo (autorizzato); abusi minori 425
Art. 6.9.5 - Richiesta in sanatoria 426
Art. 6.9.6 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni 428
Art. 6.9.7 - Dichiarazione di inabitabilità 429
Art. 6.9.8 - Utilizzazione abusiva 429
Art. 6.9.9 - Opere pubbliche di competenza comunale, provinciale e regionale; Opere statali 429
Art. 6.9.10 - Progetti e programmi per settori specifici..... 430
Art. 6.9.11 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle SCIA 430
Art. 6.9.12 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA) 431
Art. 6.9.13 - Autorizzazione paesaggistica 433
Art. 6.9.14 – Terre e rocce da scavo 434
Art. 6.9.15 - Controllo su attività aventi significative interazioni con l'ambiente - *(Soppresso)* 435
Art. 6.9.16 - Sanzioni 436

ABBREVIAZIONI

Oggetti edilizi

UE = Unità Edilizia

UI = Unità Immobiliare

Parametri Edilizi

SP = Superficie Permeabile

QS = Quota al suolo

Ip = Rapporto/indice di permeabilità

Vt = Volume totale o lordo

Vu = Volume utile

V.INV.F.T. = Volume dell'involucro f.t.

Sq = Superficie coperta

Q = Rapporto di copertura

Sul = Superficie lorda

Su = Superficie utile

Sa = superficie accessoria

SC = Superficie complessiva

Sue = Superficie utile edificabile

HU = Altezza utile

HV = Altezza virtuale (o Altezza utile media)

HF = Altezza dei fronti

H = Altezza dell'edificio

NP = Numero di piani di un edificio

NPT = Numero di piani totale

SV = Superficie di vendita

SLT= Spazi liberi a terra

SCA = Superficie catastale

Ai = Area dell'insediamento

Parametri urbanistici

ST = Superficie Territoriale

SF = Superficie Fondiaria

UT = Indice di Utilizzazione Territoriale

IT = Indice di edificabilità territoriale

UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria

IF = Indice di edificabilità fondiaria

SM = Superficie Minima di intervento

CU = Carico Urbanistico

PE = Potenzialità edificatoria

Ivl = Indice di visuale libera

P1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria

P2 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria

P3r = Parcheggi pertinenziali di uso riservato

P3c = Parcheggi pertinenziali di uso comune

U = Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi P1)

Distanze

Dc = Distanza dal confine di proprietà

Ds = Distanza dal confine di zona urbanistica di uso o di interesse pubblico (distanza dal limite stradale)

De = Distacco tra pareti antistanti di due edifici

Df = Distanza tra fabbricati

Tipi di intervento

Tipi di intervento urbanistici

RU = Intervento di rinnovo urbanistico ed edilizio su base di area programma (compresi nell'intervento di ristrutturazione urbanistica)

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria

MS = Manutenzione Straordinaria

RRC = Restauro e risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

RS = Restauro scientifico

RT = Ripristino tipologico

RAL = Recupero e risanamento delle aree libere

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione

RI = Ricostruzione

AM = Ampliamento

Tipi di intervento non edilizi

SMT = Significativi movimenti di terra

AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

CQAP = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio

PSC = Piano Strutturale Comunale

POC = Piano Operativo comunale

PUA = Piano Urbanistico Attuativo

PUC = Progetto unitario convenzionato

U.T. = Ufficio Tecnico comunale

P.T.C.P. = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PSAI = Piano Stralcio di assetto Idrogeologico

Elenco sigle degli usi del territorio

a) FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. Residenza.

- a1.a - Residenza permanente.
- a1.b - Residenza temporanea.

a2. Residenza collettiva (non turistica).

b) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

b1. Attività ricettive alberghiere:

- b1.a – alberghi
- b1.b - residenze turistico-alberghiere

b2. Attività ricettive all'aria aperta:

- b2.a – campeggi
- b2.b - villaggi turistici

b3. Attività ricettive extralberghiere: (Case per ferie, colonie, ostelli).

b4. Altre tipologie di attività ricettive:

- b4.a - sono le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico;
- b4.b - Aree attrezzate, riservate esclusivamente alla sosta temporanea e al parcheggio di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento al di fuori delle strutture ricettive all'aperto di cui alla precedente lettera b2).

b5. Stabilimenti balneari.

c) FUNZIONI PRODUTTIVE

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (diverse da quelle ricomprese negli usi d13 e d14) e di trasformazione del settore agroalimentare e conserviero.

c2. Attività di mostre, magazzini e depositi.

c3. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami.

d) FUNZIONI DIREZIONALI

d1. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.

d2. Attività culturali; attività formative e sociali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

d3. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.

d4. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.

d5. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto.

d6. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

d7. Attività espositive, fieristiche, congressuali.

d8. Spettacoli viaggianti.

d9. Attività di interesse collettivo di tipo civile e religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici.

d10. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.

d11. Attività sanitarie ed assistenziali.

d12. Artigianato dei servizi agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli ed attività di noleggio automezzi.

d13. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in d12).

d14. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.

d15. Attività di parcheggio.

d16. Attività di autolavaggio.

d17. Attrezzature per la nautica e la pesca.

d18. Attività di custodia di animali.

e) FUNZIONI COMMERCIALI

e1. Esercizi commerciali di vicinato.

e2. Pubblici esercizi; esercizi di pubblico servizio.

e3. Medio-piccole strutture di vendita:

- e3.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto.
- e3.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

e4. Medio-grandi strutture di vendita:

- e4.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto.
- e4.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

e5. Grandi strutture di vendita.

- e5.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto.
- e5.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

e6. Commercio all'ingrosso.

e7. Commercio al dettaglio su aree pubbliche, mercati ambulanti rionali, fiere e feste temporanee.

e8. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

e9. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione ed alle imprese.

f) FUNZIONI RURALI

f1. Attività di coltivazione a agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature.

f2. Attività di agricoltura sociale.

f3. Attività agrituristiche.

g) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

g1. Mobilità.

g2. Parcheggi pubblici in sede propria.

g3. Reti tecnologiche e relativi impianti.

g4. Impianti per l'ambiente.

g5. Impianti di trasmissione (via etere).

g6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.

g7. Attrezzature cimiteriali.

g8. Attrezzature per la Difesa Nazionale.

g9. Opere per la tutela idrogeologica.

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Il Regolamento Urbanistico Ediliziodefinisce la disciplina urbanistico-edilizia del territorio comunale in conformità alla legge regionale ed in particolare regolamenta tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative.
2. *Soppresso*.
3. *Soppresso*.
4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi, oltre alle norme sovraordinate a carattere prescrittivo, alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.
5. Per le previsioni del PSC che sono soggette, per la loro attuazione, alla preventiva approvazione del piano operativo comunale (POC) ed eventualmente, per previsione di quest'ultimo, a piano urbanistico attuativo (PUA), l'art. 6.2.1 del presente RUE stabilisce i contenuti essenziali e gli elaborati costitutivi, ad integrazione di quanto previsto dalle N. di A. del medesimo PSC. Inoltre per le medesime previsioni il RUE, ai sensi dell'art. 8 della L. R. n. 15/2015, definisce gli interventi ammessi sino all'approvazione, rispettivamente, del POC ed eventualmente del PUA.

Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 c. 3 L. R. n. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio e successive modificazioni.

Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Il RUE è composto:
   a) dal presente fascicolo: ***RUE - Parte Prima*** - ***Norme*** - comprendente i seguenti Titoli:
      - Titolo I. Disposizioni generali e definizioni;

- Titolo II. Norme di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio;
- Titolo III. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale;
- Titolo IV. Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC;
- Titolo V. Norme sul rapporto fra costruzioni e contesto;
- Titolo VI. Competenze, procedure e adempimenti;

b) dal fascicolo: ***RUE - Parte Seconda***- comprendente:

- Titolo VII Requisiti tecnici delle opere edilizie;
- ALLEGATO A - Requisiti cogenti; (*Allegato Soppresso)*;
- ALLEGATO B - Requisiti volontari;
- ALLEGATO C1 - Scheda Tecnica Descrittiva; (*Schema Soppresso)*;
- ALLEGATO C2 - Schema modello per la relazione di cui all'art. 28, Legge 9 gennaio 1991 n. 10 (*Schema Soppresso)*;
- ALLEGATO C3a), b) e c) - Schemi di modello per Comunicazione preventiva per interventi non soggetti a SCIA - comma 3, D.Lgs. n. 115/2008 per SOLARE TERMICO (*Schema soppresso*), IMPIANTO EOLICO (*Schema soppresso*) e SOLARE FOTOVOLTAICO (*Schema soppresso*);
- ALLEGATO D - Prescrizioni per il calcolo dei Contributi di costruzione;
- ALLEGATO E - Norme per l'Installazione di mezzi pubblicitari Regolamento (*Allegato Soppresso)*;
- ALLEGATO F - Regolamento per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi (*Allegato Soppresso)*;
- ALLEGATO G – Regolamento di occupazione del suolo pubblico (*Allegato Soppresso)*;
- ALLEGATO H – Regolamento del verde (*Allegato Soppresso)*;
- ALLEGATO I – Regolamento comunale per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti per la telefonia mobile cellulare (*Allegato Soppresso)*;
- ALLEGATO L/L*bis* – Piano della luce e relative Schede tecniche;

c) dalle seguenti Planimetrie del RUE:

- Tavola n. 1 (10 fogli, QUADRI A-B-C-D-E-F-G-H-I-L in scala 1:2000 e relativa legenda): Articolazione degli ambiti urbani in zone e trasformazioni territoriali;
- Tavola n. 2 (1 foglio in scala 1:1000): Centro storico -suddivisione in Schede;

- Tavola n. 3 (12 Schede in scala 1:500/1:200): Schede centro storico - Categorie di tutela delle unità edilizie;
- Tavola n. 4 (1 foglio in scala 1:10.000) Individuazione ambiti dei Piani Urbanistici Attuativi assoggettati all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 1.1.5 della parte prima – *norme* – del RUE;

d) dalla Tavola dei vincoli corredata da Scheda dei vincoli di cui all'art. 19, della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i. (tale tavola costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto);

e) dalla VALSAT specifica di Variante al RUE.

Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia e misure di salvaguardia

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale (PSC). In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore (che ai sensi del comma 3, dell'art. 33, della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i. corrisponde alla data di pubblicazione sul B.U.R.E.R.T. dell'avviso dell'avvenuta approvazione del RUE o sua modifica), il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del RUE o sua modifica, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge. Il RUE o sua modifica non si applica inoltre alle varianti non essenziali ai titoli abilitativi già rilasciati in data antecedente alla sua rispettiva adozione.
4. Dalla data di adozione del presente RUE o sua modifica e fino alla sua entrata in vigore si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i.. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire o del titolo unico di cui al DPR n. 160/2010 alle previsioni del presente RUE o sua modifica adottati ovvero di ripresentare la segnalazione di inizio di attività in conformità al medesimo RUE o sua modifica adottati.

Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali e disposizioni per la continuità applicativa degli strumenti urbanistici attuativi previgenti e/o vigenti alla data di approvazione del RUE

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto non in contrasto con le presenti norme, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari e/o programmatici comunali e sovra comunali vigenti nel Comune, in particolare trovano applicazione, secondo i casi, in forma integrativa o prescrittiva:
   - Criteri per lo svolgimento dell'attività serale e notturna da parte dei pubblici esercizi ubicati nella zona Marano e per l'installazione di strutture e attrezzature amovibili;
   - Regolamento Commissione comunale associata di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo;
   - Regolamento delle sale giochi;
   - Regolamento Comunale d'igiene adottato con atto di C.C. n. 513 del 11/08/1989 e s. m. e i., per le parti in vigore, quali: "*Parte Prima, Parte terza e Parte quarta relativa agli alimenti e alle piscine*"; si precisa che tali parti, comunque si applicano per quanto non in contrasto con le specifiche legislazioni sopravvenute ed in particolare la parte relativa agli alimenti si applica se ed in quanto non in contrasto con i Regolamenti (CE) del Parlamento Europeo e del Consiglio n. 852/2004 e n. 853/2004;
   - Regolamento del servizio idrico integrato - approvato dall'Assemblea dell'ATO del 2/04/2007 e s. m. e i;
   - Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose a carattere temporaneo;
   - Nuove tipologie di chioschi per la vendita di giornali - di cui all'atto di C.C. n. 166 del 20/09/1995 e successiva Integrazione recante - Nuova tipologia di chioschi adibiti ad attività commerciali diverse da quella di rivendita giornali e riviste - di cui all'atto di C.C. n. 54 del 18/05/2000, come modificato con atto di C.C. n. 60 del 28/07/2005 e Regolamento Comunale per la disciplina delle attività di vendita della stampa quotidiana e periodica approvato con delibera di C.C. n. 4 del 31/03/2016;
   - Piano di Rischio Aeroportuale" (P di R A) approvato con atto di C. C. n. 1 del 27/01/2011 e successive nuove disposizioni di cui al paragrafo 6, punti 6.5 e 6.6 del Capitolo 9 del "*Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti*", così come formulato nella versione di cui all'emendamento 7 del 20/10/2011 e relative alle ulteriori zone di tutela C e D da riportare nel predetto P di R A;
   - Carte degli ostacoli di aerodromo – ICAO Tipo A e Tipo B – redatte dall'Aeronautica Militare e mappe di Rappresentazione delle superfici di separazione dagli ostacoli e delle Zone da sottoporre a vincolo (Mappe di vincolo), se ed in quanto disponibili, redatte, secondo i casi, dall'ENAC o da chi per essa ed approvate dal'ENAC stessa, riguardanti appunto le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe all'Aeroporto e le limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, previste dall'art. 707 del Codice della Navigazione;
   - Mappe catastali di individuazione delle aree limitrofe all'Aeroporto, soggette a limitazioni per Servitù Militari di cui al Decreto n. 28 del 11/05/2012

emesso dal Comandante Militare Esercito “EMILIA ROMAGNA”, relativo all’imposizione delle suddette limitazioni per servitù, ai sensi degli artt. 320 e 323 del D.lgs. n. 66/2010 e s. m. e i., recante “*Codice dell’ordinamento militare*”;

- Regolamento per la Costruzione e l’Esercizio degli Aeroporti, edizione 2 del 21/10/2003, deliberato dall’Ente Nazionale per l’Aviazione Civile (ENAC) ed aggiornato con successivi Emendamenti;
- Disposizioni in materia di contenimento dell’inquinamento acustico negli aeroporti e nell’intorno aeroportuale, quali: il D. M. del 03/12/1999, recante "*Procedure antirumore e zone di rispetto negli aeroporti*"; le prescrizioni, se ed in quanto disponibili, per le *Zone di rispetto* di cui all’art. 6, comma 1, del D. M. del 31/10/1997, recante “*Metodologia di misura del rumore aeroportuale*” e di cui all’art. 4, comma 1, del D. M. del 03/12/1999; la circolare dell’ENAC serie APT, n. 26 del 03/07/2007, recante “*Contenimento dell'inquinamento acustico nell'intorno aeroportuale*”;
- Programma unitario di qualificazione e/o diversificazione dell'offerta turistica "Città delle colonie" Ambito della zona "Aree del Marano", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 30/10/2003 e Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica "Città delle colonie" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del PSC, con valore di Programma generale di riqualificazione degli "ambiti di qualificazione dell'immagine turistica" comprensivo del Programma unitario di qualificazione e/o diversificazione dell'offerta turistica dell'ambito "Città delle colonie" di cui agli artt. 5.7 e 5.10 delle N. di A. del P.T.C.P., relativo all'Ambito territoriale "Sud" compreso tra la zona termale ed il confine con il Comune di Misano, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 26/01/2012;
- Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della L. R. 2 marzo 2009, n. 2; dell'articolo 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20., approvato con DGR N. 699/2015;
- Regolamento Comunale per l’installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi;
- Regolamento Comunale del Verde Urbano;
- Regolamento Comunale Sulle Insegne;
- Ogni altro Atto, Regolamento e/o Programma regolarmente vigenti e Delibere comunali, per il periodo di durata previsto dagli stessi e/o dalla legislazione in materia, se non in contrasto con il presente RUE, anche se non espressamente richiamato dal medesimo.

Si precisa che gli eventuali riferimenti al Piano regolatore generale (PRG), a Piani Particolareggiati attuativi ed al Regolamento Edilizio comunale, contenuti nei sopra elencati strumenti regolamentari e/o programmatici comunali, sono da intendersi riferiti alla corrispondente strumentazione urbanistica disciplinata nella vigente L. R. n. 20/2000 e s. m. e i..

2. Il rilascio di Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge (vedi art. 6.4.10).
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati e Piani di Recupero) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE (20/02/2008), rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. E' fatta salva l'applicazione di sovraordinate disposizioni in materia di proroga dei termini di validità degli strumenti urbanistici attuativi.

4*bis*. Ai sensi dell'art. 16 della L. n. 1150/1942 e s. m. e i., ad esclusione dei casi espressamente non consentiti e, comunque, nel rispetto dei limiti temporali, ove stabiliti dai successivi articoli del presente RUE, i medesimi Piani Urbanistici Attuativi di cui al precedente comma 4 e quelli approvati in attuazione del PRG/V pre-vigente, ma convenzionati successivamente alla data del 20/02/2008 especificatamente richiamati dal presente RUE, fino alle loro rispettive date di scadenza di cui al successivo comma 5, possono essere sottoposti a varianti anche se non espressamente previsto nei successivi articoli del presente RUE. Le suddette varianti sono ammesse, nel rispetto delle specifiche condizioni e limiti contenuti nei successivi articoli ed in particolare delle disposizioni relative all'uso **a1** (corrispondente agli usi U.1 ed U.2 del pre-vigente PRG/V), di cui al comma 4 dell'art. 1.6.1, e del divieto, sia di incrementare la potenzialità edificatoria (**PE** – vedi art. 1.4.5/1.4.0), sia di diminuire la superficie permeabile complessiva (**SP** – vedi art. 1.3.6/1.3.0); alle medesime varianti, previo il rispetto di quanto sopra prescritto, si applicano le norme urbanistiche del pre-vigente PRG/V e le norme del pre-vigente Regolamento Edilizio, comunque se ed in quanto non in contrasto con la vigente legislazione nazionale e regionale e con le disposizioni del PTCP vigente.

5. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, fatte salve le disposizioni di cui al successivo comma 5*bis*, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti. Qualora nelle predette convenzioni manchi un'espressa data di scadenza per l'adempimento delle stesse, si considera un periodo di 10 anni dalla data, secondo i casi, di esecutività della delibera di approvazione o di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione dei medesimi suddetti piani urbanistici attuativi. Anche nei predetti casi è fatta salva l'applicazione di sovraordinate disposizioni in materia di proroga dei termini di validità degli strumenti urbanistici attuativi.

5*bis*. Il presente RUE, anche ai sensi dell'art. 17 della L. n. 1150/1942 e s. m. e i., oltre ai casi espressamente previsti nei successivi articoli del presente RUE, assicura la continuità temporale dell'applicazione delle previsioni e prescrizioni di carattere architettonico sugli immobili realizzati mediante Piani Urbanistici Attuativi degli strumenti urbanistici previgenti al RUE individuati dal presente

comma. L'anzidetta continuità applicativa sugli immobili di cui sopra, qualora gli stessi siano oggetto degli interventi edilizi ammessi dalle norme delle zone di cui al presente RUE successivamente alla data di scadenza dei suddetti Piani, è assicurata mediante l'obbligo del rispetto delle seguenti prescrizioni: per gli edifici rispetto degli allineamenti, delle tipologie edilizie e dell'area di sedime (vedi art. 1.3.3/1.3.0) se ed in quanto prescritti dai relativi medesimi Piani Attuativi ancorché formalmente scaduti; tali prescrizioni si applicano esclusivamente a quei Piani Urbanistici Attuativi, quali i P.E.E.P., i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata e i Piani di Recupero, ecc., anche successivamente alla rispettiva data di scadenza dei medesimi Piani, individuati nell'apposita tav. n. 4 del presente RUE. Al POC è comunque riservata la possibilità di una diversa applicazione delle disposizioni di cui sopra.

5*ter*. Oltre ai casi espressamente previsti dal presente RUE, non costituisce variante al medesimo, l'inserimento nel POC e sue varianti di aree ed unità edilizie o fondiarie ricadenti:

- nelle zone destinate a sede stradale, ferroviaria e del trasporto rapido costiero di cui all'art. 3.3.2;
- nell'ambito del centro storico di cui al Capo 4.1 e già soggette al previgente PRU;
- negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 4.2.1;
- negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici di cui all'art. 4.3.1;
- negli ambiti specializzati per attività produttive ASP di cui all'art. 4.4.2;
- nel territorio rurale di cui al Capo 4.6.

Per le suddette aree ed unità edilizie o fondiarie di cui al presente comma inserite nel POC, il medesimo, può disporre di assoggettarle ai piani urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art. 31 della L. R. n. 20/2000 ed altresì che alle stesse continuino ad applicarsi anche le disposizioni del RUE di cui alla specifica zona od ambito di appartenenza.

6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.

7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e Piani Particolareggiati relativi ad attività produttive, artigianali e commerciali e ad attività turistico-alberghiere, rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico, secondo i casi, degli Enti e dei soggetti assegnatari e dei soggetti attuatori.

Art. 1.1.5bis - Perequazione urbanistica

(Inserito dalla variante n°: 5)

1. A norma del comma 3, dell'art. 30, della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i. tutti gli ambiti individuati dal PSC destinati alla trasformazione o alla riqualificazione urbanistica sono soggetti a perequazione.
2. Il PSC ha provveduto ad operare all'art. 3.1 delle norme di attuazione, le classificazioni del territorio ai sensi della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i. ed altresì, all'art. 3.6, ai sensi del comma 2, dell'art. 7, della stessa legge, ha disciplinato la perequazione e stabilito i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.
3. Il presente RUE, ai sensi del comma 4, dell'art. 7, della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., fa propri, sia la disciplina della perequazione, che i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio, assunti dal PSC e ne demanda la loro applicazione al POC.

Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

(Modificato dalle varianti n°: 2-4)

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire (vedi art. 6.4.1) o segnalazione certificata di inizio attività (vedi art. 6.5.1) qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:
   - che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
   - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
   - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, corredato da adeguate garanzie, l'impegno del all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta o di presentazione dei titoli abilitativi e, ne sia firmata la relativa convenzione.

Art. 1.1.7 - Costruzioni preesistenti; edifici esistenti in contrasto con il RUE

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

01. Per costruzione preesistente si intende qualsiasi costruzione legittimamente in essere alla data di adozione del RUE ovvero autorizzata con titolo abilitativo in data antecedente all'adozione del RUE se ed in quanto dovuto.

1. Gli edifici (vedi art. 1.2.2/1.2.0) esistenti (vedi comma 4, art. 1.4.7) in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 1.1.8 - Definizioni preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

01. Ai fini dell'attuazione del RUE, si applicano direttamente le definizioni *preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici*, contenute nelle disposizioni regionali in materia di "*Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia"* di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m., con le specificazioni e definizioni integrative di cui ai seguenti commi del presente articolo.

1. *Campo di applicazione di una norma* è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
   - da un ambito urbanistico individuato dal PSC;
   - da una zona o insieme di zone urbanistiche individuate dal RUE;
   - da un insieme di immobili o aree identificabili sulla base di propri attributi definiti.

   Il campo di applicazione di talune norme di rispetto è detto anche "fascia": ad esempio le fasce di rispetto stradale, ferroviari, di pertinenza fluviale, ecc..

2. *Soppresso.*

3. *Zona* è una porzione di territorio individuata dal RUE, sulla base di attributi propri delle aree interessante, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio.

   Le zone sono sempre individuate nella cartografia del RUE con perimetrazioni continue le quali, secondo i casi, possono contenere specifiche colorazioni, grafie e/o caratteri alfanumerici.

4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, in quanto assoggettati, se meritevoli, a particolare disciplina, ad esempio le *aree di tutela*; talune aree di tutela sono dette anche *fasce* (ad es. fasce di rispetto).

6. *Soppresso.*

7. Si definisce *comparto di attuazione*, l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione costituisce *l'unità territoriale minima* da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

8. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un Piano urbanistico attuativo, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio

diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'art. 23 della L. n. 1150/1942 e s. m. e i..

Art. 1.1.9 - Organizzazione delle norme di zona e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona

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

Art. 1.1.10 - Lettura delle simbologie grafiche

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Quando un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (giardini di pregio o di pertinenza, comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC, qualora riportino distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli, il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui all'art. 1.1.8, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
5. La tavola 1 del RUE è redatta su catastale opportunamente elaborata al fine di una corretta sovrapposizione con la Carta Tecnica Regionale (CTR_DB5). La suddetta carta catastale:

- Serve ad individuare i confini di proprietà sulla CTR_DB5 nella loro posizione più verosimile allo scopo di dividere gli ambiti in sottozone con maggior precisione rispetto alla CTR_DB5
- Non è probatoria nel dimensionamento delle aree con particolare riguardo alle strade e altre aree di proprietà pubblica;
- Non è probatoria per riconfinamenti e altre individuazioni sul territorio che non riguardino quanto di competenza del RUE;
- E' probatoria per la destinazione urbanistica delle particelle catastali in riferimento al Nuovo Catasto Terreni (C.T.);
- E' probatoria per la redazione dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) in merito alla destinazione delle particelle o di parte di esse e, in quanto idoneamente inquadrato, per le previsioni contenute nel PSC, POC, PUA sempre che gli stessi non siano corredati su una più puntuale individuazione con carte di maggiore o uguale dettaglio.
- L'aggiornamento della Carta Catastale di base del RUE è soggetta a sola determina del Dirigente del Settore competente alla gestione del RUEin quanto mero atto di recepimento delle procedure catastali che non sono subordinate all'Amministrazione Comunale. In ogni modo il suo aggiornamento non sottintende nessuna variazione automatica delle previsioni del RUE che sono modificabili esclusivamente con le procedure stabilite per legge. Nel caso che l'aggiornamento della Carta Catastale di base del RUE comporti come conseguenza la modifica delle previsioni del RUE lo stesso è subordinato alle idonee procedure previste per legge.
- Eventuali aggiornamenti della Carta Catastale di base del RUE necessari a una maggior chiarezza possono essere chiesti dai diretti interessati anche successivamente all'approvazione del RUE allegando alla richiesta il documento catastale che ha prodotto la variazione (tipo mappale, frazionamento ecc.), inquadrato anche con punti di rilievo preventivamente concordati con l'Ufficio Urbanistica al fine di un corretto inserimento.

6. Al fine del futuro utilizzo in formato digitale, le tavole del RUE sono elaborate in ambiente 'Personal geodatabase' con formato dati 'Shape' e conservate dal Settore competente alla gestione del RUEche ne cura il suo futuro aggiornamento e storicizzazione. La sua trasformazione e conversione in altri formati che con il progredire della tecnologia si renderanno disponibili non costituisce variante o modifica alla pianificazione e non necessita delle procedure relative.

   La sua distribuzione nei formati digitali nonché la sua pubblicazione su internet non sarà considerata probante sino alla predisposizione e distribuzione da parte degli uffici preposti delle idonee procedure di validazione (es. firme digitali). Sino ad allora l'unica copia digitale da considerarsi ufficiale è quella conservata a cura del Settore competente alla gestione del RUE.

Art. 1.1.11 - Modalità attuative ed applicative e disposizioni tecnico-organizzative

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Nell'ambito della competenza tecnico-gestionale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. ed in ossequio ai principi di imparzialità, parità di trattamento e buon andamento della pubblica amministrazione, il Dirigente competente alla gestione degli strumenti urbanistici può adottare atti a contenuto generale con finalità meramente interpretative ed applicative degli strumenti urbanistici stessi.
2. Detti atti, oltre alle forme di pubblicizzazione previste dalla legge, sono comunicati alla commissione consiliare competente e pubblicati sul sito internet del Comune, al fine di assicurare la più ampia conoscenza.
3. Qualora emergano fattispecie non disciplinate dalla presente normativa anche su proposta del Dirigente competente alla gestione degli strumenti urbanistici, gli organi comunali competenti adottano gli atti all'uopo necessari.
4. La ulteriore definizione di disposizioni tecnico-organizzative, relative alla documentazione essenziale, alla modulistica, alle modalità informative, al raccordo tra i settori comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli, ai modi e formati di presentazione di documenti, istanze e progetti, rispetto a quanto previsto nel presente RUE, nonché ad ogni altro analogo aspetto di organizzazione e gestione, è di competenza dirigenziale e non costituisce pertanto contenuto del presente Regolamento.

   Le disposizioni contengono, inoltre, i testi o i rinvii a provvedimenti di competenza di organi collegiali di rilievo per l'applicazione del RUE.

Art. 1.1.11*bis* – Riferimenti a disposizioni sovraordinate

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Ogni volta che le norme del RUE contengono un riferimento a disposizioni sovraordinate (leggi nazionali regionali, decreti e simili), qualora detta disposizione sia stata o venga successivamente modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni e integrazioni, anche in attesa di variante al RUE per il mero adeguamento dei medesimi riferimenti normativi.

Art. 1.1.11*ter* – Regolamentazione comunale di alcune Attività Commerciali: disposizioni specifiche per le medio-piccole strutture di vendita

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Le presenti norme in conformità al PSC ed al vigente PTCP in materia di strutture commerciali con la funzione **Medio-piccole strutture di vendita** di tipo **e3**, come definite all'art. 1.6.1, comma 4, (strutture aventi superficie di vendita compresa tra mq. 250 e 1.500, del settore, sia alimentare o misto, sia non alimentare) e fatte salve le competenze del POC, costituiscono il campo di applicazione nel RUE (attuazione mediante intervento edilizio diretto) delle disposizioni sopra richiamate ed il coordinamento con quelle contenute nell'atto di *"Definizione dei criteri per l'apertura delle medie strutture di vendita e norme sul relativo procedimento (art. 8 del D. Lgs. n. 114/1998)"*, approvato con delibera di C. C. n. 54 del 31/05/2001 e modificato con la delibera di C. C. n. 31 del 07/04/2009; tali ultime disposizioni continuano ad applicarsi, congiuntamente

a quelle del presente articolo, per gli aspetti amministrativi relativi alla materia del commercio per le strutture di cui trattasi per quanto non in contrasto con le vigenti legislazioni, mentre per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si applicano le disposizioni del PSC e, per quanto di competenza del RUE, quelle del presente articolo.

2. Fermo restando le disposizioni di cui al precedente comma 1 e quant'altro prescritto negli articoli del presente RUE, per le unità edilizie adibite ad attività commerciali in genere, ubicate nelle zone ed ambiti urbanistici del presente RUE, in relazione agli indici edilizi, prescrizioni e parametri obbligatori da applicare, modalità di intervento e quant'altro vigente in materia, con riferimento alla **Sul** e non alla sola SV, nel caso di attività commerciali con funzione di tipo **e3. Medio-piccole strutture di vendita**, di cui all'art. 1.6.1, comma 4, mediante intervento edilizio diretto, le stesse strutture, possono ampliare la loro superficie di vendita, qualora esistenti, o essere insediate *ex novo* esclusivamente nel rispetto delle ulteriori disposizioni e modalità di cui ai successivi commi.

3. CASI DI AUTORIZZAZIONE DOVUTA:

3.1 INCREMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA DI UNA MEDIO-PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA ESISTENTE

(in applicazione dell'art. 12 dell'atto di "*Definizione dei criteri per l'apertura delle medie strutture di vendita e norme sul relativo procedimento (art. 8 del D. Lgs. n. 114/1998*)", approvato con delibera di C. C. n. 54 del 31/05/2001 e modificato con la delibera di C. C. n. 31 del 07/04/2009).

L'aumento della superficie di vendita fino a 1.500 mq., di una medio-piccola struttura di vendita di tipo **e3**, esistente alla data del 20/02/2008 e corrispondente ad un'area "commerciale", valutata idonea con la Determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi, approvata in data 21/06/2000 e recepita dal C. C. con delibera n 124 del 23/11/2000, anche nel caso di suo definitivo trasferimento avvenuto successivamente alla suddetta data del 20/02/2008, costituisce "*autorizzazione dovuta ai sensi dell'art. 13 della L. R. n. 14/1999*" ed è sempre consentito, fermo restando:

- il necessario rispetto dei requisiti urbanistici in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali (P3) e di parcheggi pubblici (P1) ed aree (U), prescritti agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5, con applicazione dell'esclusione all'intervento di **CD** nel *centro storico*, ed artt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8;.

3.2 APERTURA DI UNA MEDIO-PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA DERIVANTE DALLA CONCENTRAZIONE O DALL'ACCORPAMENTO DI ESERCIZI DI VICINATO

(in applicazione dell'art. 19 dell'atto di "*Definizione dei criteri per l'apertura delle medie strutture di vendita e norme sul relativo procedimento (art. 8 del D. Lgs. n. 114/1998)*", approvato con delibera di C. C. n. 54 del 31/05/2001 e modificato con la delibera di C. C. n. 31 del 07/04/2009).

L'apertura di una medio-piccola struttura di vendita fino a 1.500 mq. di superficie di vendita (uso **e3**), derivante esclusivamente dalla concentrazione o dall'accorpamento di almeno quattro preesistenti esercizi

di vicinato (**e1**), già autorizzati, ai sensi della L. n. 426/1971, per la vendita di beni di largo e generale consumo previsti dall'art. 31, comma 3, del D.M. n. 375/1988, costituisce "*autorizzazione dovuta ai sensi dell'art. 13 della L. R. n. 14/1999*" ed è sempre consentita, fermo restando:

a) che la medio-piccola struttura di vendita non ricada negli "*Ambiti specializzati per attività produttive*", sia esistenti, come individuati con la sigla ASP nella tavola 1 del presente RUE, che nuovi, come individuati nella tavola 3 del PSC;

b) che la medio-piccola struttura di vendita non ricada in aree con accesso diretto alle strade classificate di tipo B o C dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e nelle zone non soggette a progetto di valorizzazione commerciale e fuori del perimetro del territorio urbanizzato come definito dal PSC;

c) il necessario rispetto dei requisiti urbanistici in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali (**P3**) e di parcheggi pubblici (**P1**) ed aree (**U**), prescritti agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5 ed artt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8 e comunque nelle quantità richieste e con le modalità stabilite nelle seguenti disposizioni:

   c1) nel caso di concentrazione o accorpamento di esercizi di vicinato (**e1**), nell'ambito territoriale del *centro storico* di cui al Capo 4.1, ai sensi della delibera di C. R. n. 1253/1999, punti 5.2.5 e 5.1.2, la dotazione di parcheggi pertinenziali di **P3**, è richiesta in quantità ridotta corrispondente ai valori minimi espressamente stabiliti nella tabella del comma 9, dell'art. 3.1.5 e la dotazione di parcheggi pubblici (**P1**) ed aree (**U**), richiesta ai sensi degli artt. 3.1.6, 3.1.7, è totalmente monetizzabile con le modalità di cui all'art. 3.1.8;

   c2) nel caso di concentrazione o accorpamento di esercizi di vicinato (**e1**), negli ambiti territoriali diversi da quello del *centro storico* di cui alla precedente sub lett. c1), si applicano le seguenti disposizioni:

      - per la dotazione di parcheggi pertinenziali (**P3**), valgono le disposizioni di cui agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5; nel caso di attività da insediare nelle *zone a traffico limitato* ricadenti nell'ambito delle zone soggette a *Progetto di valorizzazione commerciale*, individuate con la delibera di C.C. n. 80 del 02/08/2001 e limitatamente agli interventi di **RE** senza demolizione e successiva ricostruzione e **CD**, ai sensi della delibera di C. R. n. 1253/1999, punto 5.2.5, la suddetta dotazione di **P3**, è richiesta in quantità ridotta corrispondente ai valori minimi espressamente stabiliti nella tabella del comma 9, dell'art. 3.1.5;

      - per la dotazione e di parcheggi pubblici (**P1**) ed aree (**U**), valgono le disposizioni di cui agli artt. 3.1.3, 3.1.4, 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8; nel caso di attività da insediare nelle *zone a traffico limitato* ricadenti nell'ambito delle zone soggette a *Progetto di*

valorizzazione commerciale, individuate con la delibera di C.C. n. 80 del 02/08/2001 e limitatamente agli interventi di **RE** senza demolizione e successiva ricostruzione e **CD**, ai sensi della delibera di C. R. n. 1253/1999, punto 5.1.2, le quantità richieste per le suddette dotazioni (**P1**) ed aree (**U**), sono entrambe monetizzabili per il 70%;

d) il rispetto del limite dimensionale massimo della superficie di vendita (**SV**) del nuovo esercizio, ai sensi della lett. c), comma 2, dell'art. 13 della L. R. n. 14/1999 e s. m. e i., ovvero che la quantità dei mq. di **SV** del nuovo esercizio non sia superiore al valore ottenuto moltiplicando la **SV** di mq. 250,00 per il numero degli esercizi oggetto dell'accorpamento o della concentrazione.

4. CASI DI AUTORIZZAZIONE DI NUOVA APERTURA DI UNA MEDIO-PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA:

4.1 E' consentita l'apertura di una **medio-piccola struttura di vendita** fino a 1.500 mq. di superficie di vendita (**e3**), derivante dall'accorpamento di esistenti esercizi di vicinato (**e1**) e privi dei requisiti di tipo amministrativo-commerciale richiesti al comma 3.2 o di esistenti unità immobiliari realizzate per la funzione **e1**, anche se non attive, o di unità immobiliari autorizzate con funzione **e1** con titoli abilitativi edilizi in essere, nel rispetto delle seguenti condizioni (ai soli fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, per esistenti esercizi di vicinato ed unità immobiliari e titoli edilizi in essere, si intendono, rispettivamente, quelli esistenti o in essere al 29/02/2016, data di adozione della variante 2016):

a) che la nuova medio-piccola struttura di vendita ricada in "Ambiti o Zone" del RUE, in cui l'uso **e3** è considerato "previsto" o "compatibile"

b) che la nuova medio-piccola struttura di vendita non ricada, né nel "Territorio urbanizzabile", né nel "Territorio rurale", come individuati dal PSC;

c) che la nuova medio-piccola struttura di vendita non ricada in aree con accesso diretto alle strade classificate di tipo B o C dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU);

d) che la nuova medio-piccola struttura di vendita non ricada nelle zone classificate nelle classi I e II di cui alla vigente zonizzazione acustica comunale;

e) il necessario rispetto dei requisiti urbanistici in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali (**P3**) e di parcheggi pubblici (**P1**) ed aree (**U**), prescritti ai successivi artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5 ed artt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8 e comunque nelle quantità richieste e con le modalità stabilite nelle seguenti disposizioni:

e1) nei casi di accorpamento di esistenti esercizi di vicinato (**e1**) o di esistenti unità immobiliari con destinazione ad uso **e1**, nell'ambito territoriale del centro storico di cui al Capo 4.1, ai sensi della delibera di C. R. n. 1253/1999, punti 5.2.5 e 5.1.2, rispettivamente,

la dotazione di parcheggi pertinenziali (**P3**), è richiesta in quantità ridotta corrispondente ai valori minimi espressamente stabiliti nella tabella del comma 9, dell'art. 3.1.5 e la dotazione di parcheggi pubblici (**P1**) ed aree (**U**), richiesta ai sensi degli artt. 3.1.6, 3.1.7, è totalmente monetizzabile applicando le disposizioni di cui all'art. 3.1.8;

e2) nel caso di accorpamento di esistenti unità immobiliari con destinazione ad uso **e1**, o di unità immobiliari autorizzate con funzione **e1** con titoli abilitativi edilizi in essere, in ambiti territoriali diversi da quello del *centro storico* di cui alla precedente sub lett. e1), si applicano le seguenti disposizioni:

- per la dotazione di parcheggi pertinenziali (**P3**), valgono le disposizioni di cui agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5, precisando che la suddetta dotazione di **P3**; nel caso di attività da insediare nelle *zone a traffico limitato* ricadenti nell'ambito delle zone soggette a *Progetto di valorizzazione commerciale*, individuate con la delibera di C.C. n. 80 del 02/08/2001 e limitatamente agli interventi di **RE** senza demolizione e successiva ricostruzione e **CD**, ai sensi della delibera di C. R. n. 1253/1999, punto 5.2.5, la suddetta dotazione di **P3**, è richiesta in quantità ridotta corrispondente ai valori minimi espressamente stabiliti nella tabella del comma 9, dell'art. 3.1.5;
- per la dotazione e di parcheggi pubblici (**P1**) ed aree (**U**), valgono le disposizioni di cui agli artt. 3.1.3, 3.1.4, 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8; nel caso di attività da insediare nelle *zone a traffico limitato* ricadenti nell'ambito delle zone soggette a *Progetto di valorizzazione commerciale*, individuate con la delibera di C.C. n. 80 del 02/08/2001 e limitatamente agli interventi di **RE** senza demolizione e successiva ricostruzione e **CD**, ai sensi della delibera di C. R. n. 1253/1999, punto 5.1.2, le quantità richieste per le suddette dotazioni (**P1**) ed aree (**U**), sono entrambe monetizzabili per il 50%;

f) il rispetto del limite dimensionale massimo della superficie di vendita (**SV**) del nuovo esercizio, ovvero che la quantità dei mq. di **SV** del nuovo esercizio non sia superiore al valore ottenuto moltiplicando la **SV** di mq. 250,00 per il numero degli esercizi o unità immobiliari oggetto dell'accorpamento.

4.2 E' altresì consentita l'apertura di una **medio-piccola struttura di vendita** fino a 1.500 mq. di superficie di vendita (**e3**), nelle zone Acr1, Acr2 ed Acr3, degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 4.2.1, nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4 ed Act8, degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici di cui all'art. 4.3.1 e nelle zone ASP 1 ed ASP 2, degli "*Ambiti specializzati per attività produttive*" esistenti di cui all'art. 4.4.2, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) che la nuova medio-piccola struttura di vendita non ricada in aree con accesso diretto alle strade classificate di tipo B o C dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU);

b) nel caso di insediamento nelle zone Acr1, Acr2 ed Acr3, la nuova medio-piccola struttura di vendita, è ammessa solo nelle porzioni territoriali relative alle zone territoriali centrali, periferiche e lungo i vari tratti stradali della SS16, e precisamente, nelle unità edilizie situate lungo i fronti commerciali dei viali elencati in uno specifico regolamento comunale (transitoriamente, fino all'approvazione dello specifico regolamento si individuano i seguenti Viali:

   Viale Ceccarini, Viale Diaz, Viale Santorre di Santarosa, Viale Emilia, Viali Castrocaro-Portofino, P.zza XX Settembre e tratti di Viale Bologna, Viali Dei Mille-Rimini, Viale Veneto, Viale San Lorenzo, Viale Arona, Viale Vercelli (tratto d'immissione alla SS16), SS16 Adriatica tratto nord, Viale Flaminia, Viale Giulio Cesare, Viale Circonvallazione e SS16 Adriatica tratto sud);

c) nel caso di insediamento nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4 ed Act8, la nuova medio-piccola struttura di vendita, è ammessa solo nelle unità edilizie situate lungo gli assi commerciali dei viali ed aree, elencati in uno specifico regolamento comunale (transitoriamente, fino all'approvazione dello specifico regolamento si individuano i seguenti Viali ed aree:

   Viale D'Annunzio e Viale Tasso (nei rispettivi tratti a nord di Viale Verdi), Viale Verdi, Viale Dante, Viale Ceccarini, Viale Corridoni, Viale Gramsci e Viale San Martino, precisando che nella zona Act8, unicamente nell'area di cui alla scheda 3, corrispondente all'unità edilizia del *Palacongressi*, nonché le unità edilizie comprese nell'ambito territoriale del centro, delimitato dal Viale Fogazzaro, dal P.le Ceccarini e dai Viali Giardini-Vittime del Fascismo, Lungomari della Libertà e Repubblica, dai Viali Rismondo-Corridoni, Molari e Martinelli, dal P.le Vittorio Veneto e dai Viali Spalato e Catullo, e nella Scheda 11, della Zona Act6, di cui all'art. 4.3.11);

d) nel caso di insediamento nelle zone ASP 1 ed ASP 2, la nuova medio-piccola struttura di vendita, è ammessa solo se di tipo **e3.n** (del settore non alimentare) ed esclusivamente mediante la trasformazione di usi preesistenti elencati nelle norme di cui all'art. 4.4.3;

e) che siano soddisfatti i requisiti urbanistici in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali (**P3**) e di parcheggi pubblici (**P1**) ed aree (**U**), prescritti agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5 ed agli artt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.

4.3 Nei casi di cui ai precedenti commi 4.1 e 4.2, alle condizioni stabilite negli stessi, al fine di favorire la qualificazione del patrimonio edilizio esistente alla data dell'adozione della Variante al RUE 2016, in attuazione dell'art. 7*ter* della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., mediante gli interventi di **RE** ed **RI**, per ampliare od insediare l'uso **e3** od **e3.n**, è ammessa la realizzazione di un piano interrato sottostante il sedime dell'esistente piano terra, con

incremento massimo di **Sul** preesistente, oltre i limiti di capacità edificatoria massima fissati dalle norme di Zona, Unità Edilizia e Scheda, del presente RUE, pari alla **Sul** del medesimo piano terra esistente, nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

a) intervento edilizio soggetto a titolo edilizio convenzionato;

b) deve essere assicurata, per l'intera unità immobiliare oggetto d'intervento, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il **40**% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*";

c) devono essere utilizzate, per l'intera unità immobiliare oggetto d'intervento, soluzioni di *edilizia bioclimatica*: impiego di materiali "*bioedili*" in almeno l'**80**% delle finiture a vista e a diretto contatto con l'utente, dei serramenti interni ed esterni, degli strati tecnici, degli isolamenti interni ed esterni; ventilazione naturale estiva; soluzioni per il confort termoigrometrico.

CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

Art. 1.2.0 - Definizione e specificazioni degli oggetti edilizi

(Inserito dalla variante n°: 5)

1. Ai fini dell'attuazione del RUE, si applicano direttamente le definizioni *degli oggetti edilizi*, contenute nelle disposizioni regionali in materia di "*Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia"* di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m., con le specificazioni e definizioni integrative di cui ai successivi articoli del presente Capo1.2.

Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente *'immobili'*:

   - *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';

   - *le costruzioni edilizie*;

   - *gli alberi*;

   - *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*, alias *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.
3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:

   - gli edifici,

   - gli impianti, o strutture tecnologiche,

   - le infrastrutture,

   - i manufatti diversi.

Art. 1.2.2 - Edificio o fabbricato *(edificio residenziale/ non residenziale)*

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*
2. *Soppresso.*

Art. 1.2.3 – Impianto

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.

2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione comprese le tipologie a pali, tralicci o torri (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio), centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria (cfr art. 1.2.1 comma 3) le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 1.2.5 lettera e).

Art. 1.2.4 - Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
   a) le *infrastrutture per la mobilità*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
   b) le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

Art. 1.2.5 - Manufatti diversi

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
   a) le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
   b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva e le recinzioni da realizzarsi ai fini della salvaguardia delle coltivazioni e costituite da pali infissi nel terreno senza opere fondali a sostegno di semplici fili o reti metalliche);
   c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;

d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, barbeque e forni;

e) le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato**, senza scopo di lucro e pertinenziale ad edifici residenziali e ricettivi, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine , altre attrezzature sportive private di dimensione non superiore a 20,00 m^2;

f) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;

g) le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio e simili;

g*bis*) **le opere varie quali**: recinti per animali, gabbie e simili.

Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse (cfr art. 1.2.1 comma 3) , legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del RUE. si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:

   a) le unità edilizie (**U.E.** - vedi art. 1.2.7);

   b) le unità fondiarie (vedi art. 1.2.8/1.2.0);

   c) le unità impiantistiche (vedi art. 1.2.9);

   d) le unità infrastrutturali (vedi art. 1.2.10).

Art. 1.2.7 - Unità edilizia (UE) o organismo edilizio; Pertinenza (spazi di pertinenza); Lotto

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per le definizioni di Unità edilizia (**UE**) o organismo edilizio, pertinenza (spazi di pertinenza) e lotto si applicano direttamente le disposizioni, rispettivamente, di cui ai punti 50, 53 e 7 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m..
2. *Soppresso.*
3. In attuazione dei contenuti della definizione di cui al punto 53 richiamato al comma 1, sono *pertinenze* di un edificio gli immobili, quali: i corpi accessori

(garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. Altresì, al fine dell'applicazione delle disposizioni contenute nei successivi articoli, è *pertinenza* della *costruzione principale* l'area di pertinenza o lotto; l'area di pertinenza comprende anche quei mappali marginali, non autonomamente accessibili e/o utilizzabili ai fini edificatori; in ogni caso deve considerarsi l'intera superficie che ha concorso a determinare la superficie utile dell'edificio esistente.

Art. 1.2.8 - Unità fondiaria

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*

Art. 1.2.9 - Unità impiantistica

1. Si definisce *Unità impiantistica* l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonchè dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 1.2.10 - Unità infrastrutturale

1. Si definisce *Unità infrastrutturale* l'unità organica composta da un'infrastruttura o un'insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonchè da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia

1. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:
   a) scomposizione in unità immobiliari e parti comuni;
   b) scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati;
   c) scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche;
   d) scomposizione in spazi a diverso grado di protezione.

Art. 1.2.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (UI) e parti comuni

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per la definizione di *unità immobiliare* (UI) si applicano direttamente le disposizioni di cui al punto 48 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m..
2. Ai sensi del precedente art. 1.2.7, sono pertinenze di un'unità immobiliare:
   - gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
   - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.

3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I, nè di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 1.2.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali fruibili e non fruibili

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una U.E. tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
   a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
   b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80 (vedi art. 1.3.24/1.3.0).
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:
   - le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,
   - l'estradosso delle coperture non piane;
   - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):
   1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.,*
      1.1) Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività (o riposo);
      1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie,* ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
      1.3) Spazi di circolazione e collegamento;
         1.3.1) orizzontale,
         1.3.2) verticale.
      1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, vano motore ascensore).
   2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);

3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)

3.1) Spazi di servizio comuni a più U.I.;

3.2) Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.;

3.2.1) orizzontale,

3.2.2) verticale.

3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.(es. centrale termica, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, vano motore ascensore)

4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

Art. 1.2.14 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche

1. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:
   - le voci ad una cifra sono definite "*classi di unità tecnologiche*",
   - le voci a due cifre sono definite "*unità tecnologiche*",
   - le voci a tre cifre sono definite "*elementi tecnologici*".

- 1. Strutture portanti:

1.1. Strutture di fondazione

1.1.1. strutture di fondazione dirette

1.1.2. strutture di fondazione indirette

1.2. Strutture in elevazione

1.2.1. strutture di elevazione verticali

1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate

1.2.3. strutture in elevazione spaziali

1.3. Strutture di contenimento

1.3.1. strutture di contenimento verticali

1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

- 2. Chiusure:

2.1. Chiusure verticali

2.1.1. pareti perimetrali verticali

2.1.2. infissi esterni verticali

2.2. Chiusure orizzontali inferiori

2.2.1. solai a terra

2.2.2. infissi orizzontali

2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni

2.3.1. solai su spazi aperti

2.4. Chiusure superiori

2.4.1. coperture (o solai di copertura)

2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

- 3. Partizioni interne:

3.1. Partizioni interne verticali

3.1.1. pareti interne verticali

3.1.2. infissi interni verticali

3.1.3. elementi di protezione

3.2. Partizioni interne orizzontali

3.2.1. solai

3.2.2. soppalchi

3.2.3. infissi interni orizzontali

3.3. Partizioni interne inclinate

3.3.1. scale interne

3.3.2. rampe interne

- 4. Partizioni esterne:

4.1. Partizioni esterne verticali

4.1.1. elementi di protezione

4.1.2. elementi di separazione

4.2. Partizioni esterne orizzontali

4.2.1. balconi e logge

4.2.2. passerelle

4.3. Partizioni esterne inclinate

4.3.1. scale esterne

4.3.2. rampe esterne

- 5. Impianti di fornitura servizi:

5.1. Impianto di climatizzazione

5.1.1. alimentazione

5.1.2. gruppi termici

5.1.3. centrali di trattamento fluidi

5.1.4. reti di distribuzione e terminali

5.1.5. reti di scarico condensa

5.1.6. canne di esalazione

5.2. Impianto idrosanitario

5.2.1. allacciamenti

5.2.2. macchine idrauliche

5.2.3. accumuli

5.2.4. riscaldatori

5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e termiali

5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali

5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda

5.2.8. apparecchi sanitari

5.3. Impianto di smaltimento liquidi

5.3.1. reti di scarico acque fecali

5.3.2. reti di scarico acque domestiche

5.3.3. reti di scarico acque meteoriche

5.3.4. reti di ventilazione secondaria

5.4. Impianto di smaltimento aeriformi

5.4.1. alimentazione

5.4.2. macchina

5.4.3. reti di canalizzazione

5.5. Impianto di smaltimento solidi

5.5.1. canna di caduta

5.5.2. canna di esalazione

5.6. Impianto di distribuzione gas

5.6.1. allacciamenti

5.6.2. reti di distribuzione e terminali

5.7. Impianto elettrico

5.7.1. alimentazione

5.7.2. allacciamenti

5.7.3. apparecchiature elettriche

5.7.4. reti di distribuzione e terminali

5.8. Impianto di telecomunicazioni

5.8.1. alimentazione

5.8.2. allacciamenti

5.8.3. reti di distribuzione e terminali

5.9. Impianto fisso di trasporto

5.9.1. alimentazione

5.9.2. macchina

5.9.3. parti mobili

- 6. Impianti di sicurezza:

6.1. Impianto antiincendio

6.1.1. allacciamenti

6.1.2. rilevatori e traduttori

6.1.3. reti di distribuzione e terminali

6.1.4. allarmi

6.2. Impianto di messa a terra

6.2.1. reti di raccolta

6.2.2. dispersori

6.3. Impianto parafulmine

6.3.1. elementi di captazione

6.3.2. rete

6.3.3. dispersori

6.4. Impianto antifurto e antintrusione

6.4.1. alimentazione

6.4.2. rivelatori e trasduttori

6.4.3. rete

6.4.4. allarmi

- 7. Attrezzature interne:

7.1. elemento fisso d'arredo domestico

7.1.1. pareti-contenitore (*)

7.2. blocco servizi

- 8. Attrezzature esterne

8.1. arredi esterni collettivi

8.2. allestimenti esterni

8.2.1. recinzioni (*)

8.2.2. pavimentazioni esterne (*)

(*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

Art. 1.2.15 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Al fine dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente RUE, con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:

   a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali';

   b) Spazi aperti coperti;

   c) Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.

2. Si considera *spazio chiuso* o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.

3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:

   - da una superficie di calpestio;
   - da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio);
   - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne;
   - nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.

5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore a m. 1,50.

6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

Art. 1.2.16 - Esemplificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.13 e 1.2.15

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2.

   Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

Figura 2

		Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1.Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.				
1.1. Spazi di attività o riposo (spazi di fruizione per attività principale)		camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, balcone coperto, tettoia, fienile, autosilos	balcone scoperto, terrazza
1.2. Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)		bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone	Deposito senza permanenza di persone	
1.3. Spazi di circolazione e collegamento	1.3.1. orizzontale	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.2. verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
1.4. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)		Centrale termica ,vano motore ascensore, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento,		
2.Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.				
		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile
3.Spazi comuni a più U.I. (pertinenze condominiali)				
3.1. Spazi di servizio		lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
3.2. Spazi di circolazione e collegamento	3.2.1. orizzontale	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	centrale termica , vano motore ascensore, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento,		
4. Spazi non frubili				
		intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		estradosso delle coperture non piane

Art. 1.2.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti ed anche scoperti dell'edificio

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Piano di un edificio*

Per la definizione di *piano di un edificio* si applicano direttamente le disposizioni di cui al punto 30 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m.; inoltre, in applicazione di quanto sopra, il RUE, stabilisce quanto segue:

- si definisce *piano di un edificio* anche l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a m. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano.

Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche prive di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..

2. *Soppalco*

Per la definizione di *soppalco* (numero 3.2.2 dell'articolo 1.2.14) si applicano direttamente le disposizioni di cuial punto 35 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m.; inoltre in applicazione di quanto sopra, il RUE, stabilisce quanto segue:

- nel caso di realizzazione di soppalchi all'interno di vani destinati a Superficie di soggiorno (**Su.So**) ed a Superficie di servizio (**Su.Se**) in strutture ricettive di cui agli usi**b1.a** ed **b1.b** di cui all'art. 1.6.1, la superficie di tali soppalchi deve obbligatoriamente essere pari al 50% della superficie del rispettivo vano.
- *(Soppresso)*.
- Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (di cui al numero 3.2.3 dell'articolo 1.2.14; ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

3. *Spazio interrato o seminterrato*

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce *interrato o seminterrato* quando la quota media dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore si trova ad una misura uguale o superiore a m. 0,90 rispetto alla *quota al suolo* (come definita all'Art. 1.3.7).

4. *Piano seminterrato e piano interrato*

Per la definizione di *piano seminterrato* e di *piano interrato* si sapplicano direttamente le disposizioni, rispettivamente, di cui ai punti 32 e 33 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m. (in relazione all'individuazione della quota del terreno circostante si fa riferimento alla *quota al suolo*, come definita all'Art. 1.3.7).

Inoltre in applicazione di quanto sopra, con il presente RUE, si si prescrive che non è consentito l'utilizzo di locali in piani interrati e seminterrati (per questi ultimi, quando il pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m. -0,30 rispetto a quella del terreno circostante), oltre che nei casi in cui la legge

non ammette specifiche funzioni, per l'uso abitativo relativamente agli spazi per attività principali, mentre è consentita l'utilizzazione solo per servizi aggiuntivi (attività secondarie) all'organismo edilizio (unità edilizia), dopo che per lo stesso siano state rispettate le quantità di spazi minimi di fruizione per attività principali e secondarie come prescritte dalle vigenti legislazioni in materia e comunque nel rispetto delle altezze di legge.

5. *Piano fuori terra*

Soppresso.

6. *Primo piano fuori terra*

Si definisce *primo piano fuori terra* di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.

7. *Apertura*

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.

Sono ad esempio aperture:

- le vedute, di cui all'art. 900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

8. *Piano sottotetto e soffitta*

Per la definizione di *piano sottotetto*, si applicano direttamente le disposizioni di cui al punto 34 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla D.A.L. n. 279/2010; il sottotetto può essere accessibile mediante le varie forme di collegamenti verticali stabili previsti nell'edificio o non accessibile.

Gli spazi del piano sottotetto, se utilizzati possono essere destinati a locali:

- per servizi aggiuntivi (attività secondarie) all'organismo edilizio (unità edilizia), dopo che per lo stesso siano state rispettate le quantità di spazi minimi di fruizione per attività principali e secondarie se ed in quanto prescritti dalle vigenti leggi in materia ;
- per pertinenze di una o più unità immobiliari (Cfr. art. 1.2.13, comma 3, punti 1, 2 e 3) nel rispetto comunque delle altezze prescritte dalle vigenti leggi in materia;
- per il recupero a fini abitativi, ai sensi della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), nel patrimonio edilizio esistente che risulti iscritto al catasto alla data del 31/12/2013, nei casi consentiti dal presente RUE e comunque nel rispetto delle norme della medesima Legge;
- per servizi in genere, privi delle caratteristiche proprie di quelli per attività secondarie;
- per spazi tecnici praticabili e/o per l'installazione di impianti tecnologici (impianti dell'edificio ai sensi dell'art. 1.2.13, comma 3, punti 1 e 3).

Gli spazi del piano sottotetto, anche nel caso non siano fruibili od accessibili, qualora gli stessi abbiano la copertura inclinata, a quattro o a due falde, o voltata posta ad un'altezza utile massima (calcolata come all'art. 1.3.24) di m. 0,60 all'imposta (determinata dall'intersezione del filo interno delle murature delle pareti perimetrali del piano sottostante, con l'intradosso della copertura) e di m. 2,40 al colmo, ed entro i limiti massimi ammissibili di pendenza di cui all'art. 5.1.2, assumono la funzione di *soffitta* (nei casi di copertura a due falde o voltata i relativi timpani laterali di chiusura sono assimilati all'imposta e di conseguenza non si tiene conto della maggiore altezza rispetto a m. 0,60, dei medesimi timpani, compresa tra m. 0,60 e m. 2,40); tali spazi possono essere non utilizzati o utilizzati esclusivamente:

- per servizi in genere, privi delle caratteristiche proprie di quelli per attività secondarie;
- per l'installazione di impianti tecnologici (impianti dell'edificio ai sensi dell'art. 1.2.13, comma 3, punti 1 e 3).

Salvo nei casi espressamente vietati dalle specifiche norme del presente RUE (Cfr. artt. 2.16, 4.1.1, 4.1.4 e 5.1.2), per gli spazi del suddetto piano sottotetto è ammessa la realizzazione di aperture sia nelle pareti perimetrali verticali, sia nella copertura (nella falda) in forma di lucernari per aerazione e illuminazione, abbaini emergenti con proprie falde, mansarde e terrazzi in falda.

9. *Terminale esterno del vano scala*

Si definisce terminale esterno del vano scala, quello spazio compreso tra la partizione superiore dell'ultimo piano fuori terra e la copertura inclinata o voltata della parte finale della scala che da accesso ad un terrazzo di copertura, qualora la copertura inclinata dello stesso vano sia posta ad un'altezza utile massima (calcolata come all'art. 1.3.24) di m. 0,60 all'imposta (determinata dall'intersezione del filo interno delle murature delle pareti perimetrali del vano scala al piano sottostante, con l'intradosso della copertura) e di m. 2,40 nella parte più alta relativa all'accesso al terrazzo.

Il suddetto terminale esterno del vano scala, ai sensi del numero 3.3.1 del precedente articolo 1.2.14, si definisce anche spazio chiuso di circolazione e collegamento verticale costituito dalla scala interna.

10. *Terminale esterno del vano ascensore*

Si definisce terminale esterno del vano ascensore (vano extracorsa ascensore), quello spazio compreso tra la partizione superiore dell'ultimo piano fuori terra e la copertura piana, inclinata o voltata della parte esterna della struttura contenente l'ascensore, qualora la copertura della stessa struttura sia posta ad un'altezza utile massima (calcolata come all'art. 1.3.24) di m. 0,60 all'imposta (determinata dall'intersezione del filo interno delle murature delle pareti perimetrali del vano ascensore al piano sottostante, con l'intradosso della copertura) e di m. 1,80 nella parte più alta sulle altre pareti.

Il suddetto terminale esterno del vano ascensore, ai sensi dei numeri 1.3.2 e 3.2.2, del comma 3 dell'articolo 1.2.13, si definisce anche spazio chiuso di

circolazione e collegamento verticale costituito dalla struttura contenente l'ascensore.

11. *Volume tecnico*

    Soppresso.

12. *Vuoto tecnico*

    Soppresso.

13. *Alloggio*

    Soppresso.

14. *Androne*

    Si definisce *androne* un ambiente di passaggio, coperto e piuttosto ampio, situato al piano terreno, tra il portone d'ingresso e il cortile o la scala; qualora aperto alle estremità si definisce androne passante (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

15. *Atrio*

    Si definisce atrio un ampio spazio d'ingresso principale di edifici privati *(villa, albergo in questo caso definita anche hall*) e pubblici (*teatro, edificio scolastico, stazione ferroviaria, ecc.)*, aperto o chiuso (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

16. *Balcone*

    (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

17. *Ballatoio*

    (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

18. *Loggia/Loggiato*

    (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

19. *Lastrico solare*

    Soppresso.

20. *Pensilina*

    Soppresso.

21. *Pergolato*

    Soppresso.

22. *Pianerottolo*

    Si definisce *pianerottolo* l'elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale (ripiano o scala piana) che mette in collegamento due successive rampe di scale oppure, se sito in corrispondenza dei diversi piani dell'edificio, che immette nei diversi ambienti (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

23. *Portico/porticato*

    (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

24. Terrazza

(vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

25. Tettoia

(vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

26. Veranda

Soppresso.

27. Tetto verde

Soppresso.

27bis. Lucernario

Apertura nella falda del tetto, munita di serramento apribile, che consente di dare luce ed aria a vani sottotetto, soffitte, scale e in genere ad ambienti privi di finestre nelle pareti; il lucernario può costituire anche apertura di accesso alla copertura dall'interno, per il rispetto delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 699/2015.

27ter. Abbaino

L'abbaino è una piccola costruzione emergente dalle falde del tetto, dotato di falde proprie e finestra per dare luce ed areazione ai locali posti in sottotetti e soffitte, le cui dimensioni massime sono proporzionate alla superficie minima aero-illuminante richiesta per l'utilizzo dei medesimi locali, in funzione della loro destinazione e comunque con una dimensione massima del fronte in stretto rapporto con le aperture sottostanti.

27quater. Mansarda

Forma di tetto a due falde di diversa pendenza, munito di piccole finestre, che include un sottostante locale *fruibile* o *non fruibil*e (vedi art. 1.2.13, commi 1 e 2).

CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Art. 1.3.0 - Definizione e specificazioni dei parametri edilizi

(Inserito dala variante n°: 5)

1. Ai fini dell'attuazione del RUE, si applicano direttamente le definizioni dei *parametri edilizi*, contenute nelle disposizioni regionali in materia di "*Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia"* di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m., con le specificazioni e definizioni integrative di cui ai successivi articoli del presente Capo 1.3.

2 Nei casi previsti, rispettivamente, dall'art. 4 del D.M. 27/07/2005, dal comma 2 dell'art. 11 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., dall'art. 14 del D.Lgs. n. 102/2014 e dall'art. 4 dell'Allegato alla D.G.R. n. 967/2015 e nei limiti stabiliti dalle medesime norme, nel calcolo dei suddetti parametri, si escludono le rispettive quantità delle misure corrispondenti ai maggiori spessori delle strutture che determinano gli specifici *parametri edilizi* indicati negli articoli del presente Capo 1.3.

Art. 1.3.1 - Profilo di una costruzione

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. *Soppresso*.

Art. 1.3.2 - Sagoma lorda di una costruzione

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. *Soppresso*.

Art. 1.3.3 - Area di sedime

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso*.
2. *Soppresso*.
3. *Soppresso*.

Art. 1.3.4 - Perimetro di attacco al suolo e impronta

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. *Soppresso*.
2. *Soppresso*.

Art. 1.3.5 - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. *Soppresso*.

Art. 1.3.6 - Superficie impermeabilizzata; superficie permeabile (SP)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di area di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riducono l'entità di tale penetrazione. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. *Soppresso.*

Art. 1.3.7 - Quota al suolo (QS)

1. Si definisce *quota al suolo* di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.
3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.
4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale che corrisponde al colmo stradale, ovvero in assenza, al piano di campagna originario.

Art. 1.3.8 - Quota massima; Quota minima; Quota di gronda

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. La *quota massima* di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. La *quota minima* di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.
3. La quota di gronda di una costruzione è la quota del bordo superiore della gronda.

Art. 1.3.9 - Altezza da terra

1. Si definisce *altezza da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote: Quota massima e **QS**.

Art. 1.3.10 - Superficie di una unità organica

1. La superficie di una Unità organica (Unità Edilizia, Unità Fondiaria, ecc.) è la misura dell'area dell'Unità, proiettata sul piano orizzontale.

Art. 1.3.11 - Rapporto di occupazione (q)

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. *Soppresso*.

Art. 1.3.12 - Rapporto/indice di permeabilità (Ip)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*

Art. 1.3.13 - Sagoma netta convenzionale (SA.N.) – *(soppresso)*

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. *Soppresso.*
2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*

Art. 1.3.14 - Sagoma planivolumetrica; Sagoma

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*
2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*
4. *Soppresso.*

Art. 1.3.15 - Volume totale o lordo (Vt))

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*
2. *Soppresso.*
3. Soppresso.

Art. 1.3.16 - Involucro (INV) - *(soppresso)*

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

Art. 1.3.17 - Involucro fuori terra- *(soppresso)*

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

Art. 1.3.18 - Volume utile (Vu)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*
2. *Soppresso.*
3. Soppresso.

Art. 1.3.19 - Superficie coperta (Sq)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*
2. *Soppresso.*

Art. 1.3.20 - Rapporto di copertura (Q)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*

Art. 1.3.21 - Superficie lorda (Sul); Superficie utile(Su); Superficie accessoria (Sa); Superfici escluse dal computo

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per la definizione di Superficie lorda (**Sul**), denominata anche *superficie utile lorda* e per la metodologia di calcolo, si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, dell'art. 1.3.0.

   Nel presente RUE, salvo quando diversamente disposto dallo stesso, la **Sul** è la misura convenzionale che si applica per determinare l'entità della superficie edificata o edificabile espressa in mq. in applicazione degli indici edificatori e/o delle capacità edificatorie e/o dell'entità di diritti edificatori riconosciuti, massimi, di qualunque tipo ammessi nelle zone e/o ambiti urbanistici e sulle unità edilizie, ove previsti dal RUE.

1*bis.* Il presente RUE, in applicazione del comma 4 dell'art. 57 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. ed in particolare di quanto disposto dall'ultimo periodo del medesimo comma, salvaguarda l'immutato dimensionamento dello stesso RUE vigente alla data di entrata in vigore dell'adeguamento di legge all'Atto di coordinamento tecnico di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m. ed altresì assicura l'equivalenza tra le definizioni e modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal medesimo RUE e quelle previste nell'atto di coordinamento tecnico di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m..

A tale scopo le disposizioni del presente comma costituiscono coefficienti e/o parametri che, secondo i casi, rispetto al RUE previgente controllano o incrementano gli indici edificatori e/o le capacità edificatorie e/o l'entità di diritti edificatori riconosciuti, massimi, di qualunque tipo ammessi nelle zone e/o ambiti urbanistici e sulle unità edilizie, ove previsti dal RUE, sia previgente che adeguato.

Di conseguenza con le presenti norme si dispone che, nel caso delle funzioni così come raggruppate ai sensi dell'art. 1.6.1 e nella realizzazione di tutti i tipi d'intervento edilizio, il computo della Superficie utile lorda (**Sul**), diversamente da quanto stabilito nella definizione di cui al comma 1, è determinato dalla somma della superficie dei soli spazi fruibili posti all'interno di tutti i piani fuori terra e dei piani interrati o seminterrati *comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni,* ad eccezione dei casi di esclusione previsti, nel comma 1, lettere a) e b) e nei commi 3 e 4, dell'art. 1.3.23 - Superficie utile edificabile (**Sue**) -, per il computo della previgente **Sue**. Inoltre, per le attività ricettive alberghiere e all'aria aperta, così come raggruppate ai sensi dell'art. 1.6.1, continuano ad applicarsi le definizioni del comma 2 del richiamato art. 1.3.23.

2. Per la definizione di Superficie utile (**Su**) si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.3.0.
3. Per la definizione di Superficie accessoria (**Sa**) si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.3.0.
4. Per la definizione delle Superfici escluse dal computo della **Su** e della **Sa** si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.3.0.
5. La Superficie utile (**Su**) e la Superficie accessoria (**Sa**) di cui, rispettivamente, ai precedenti commi 2 e 3, sono le misure che nel presente RUE si applicano anche ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione ai sensi del D.M. 10/5/1977 n. 801, nonché ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione ai sensi della disciplina regionale sugli oneri come meglio specificato nell'allegato D (Prescrizioni per il calcolo dei Contributi di costruzione) alla parte seconda del presente RUE.

   Nota: Soppressa.

Art. 1.3.22 - Superficie Complessiva (SC)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per la definizione di Superficie Complessiva (**SC**) e per la metodologia di calcolo, si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, dell'art. 1.3.0.

1*bis.* Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce Superficie Complessiva (**SC**) specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Superficie accessoria (**Sa**) costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

Art. 1.3.23 - Superficie Utile Edificabile (Sue)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nel presente RUE, la Superficie Utile Edificabile (**Sue**) è la misura convenzionale dell'entità della superficie edificata o edificabile espressa in mq. che, fino all'entrata in vigore dell'adeguamento di legge all'Atto di coordinamento tecnico di cui alla delibera dell'A. L. della R. E. R., n. 279/2010, ha determinato diritti

edificatori, secondo i casi, attraverso titoli abilitativi edilizi o strumenti urbanistici attuativi PP o PUA, formatisi e/o divenuti efficaci o adottati/depositati, a seguito, sia di strumenti urbanistici previgenti (PRG e POC), sia del RUE stesso. Le norme del presente RUE, relative alla **Sue**, ai sensi del punto 1.4 del comma 1. *Finalità, ambito di applicazione ed efficacia giuridica* - della – *parte prima – disposizioni generali* – dell'Atto dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna, n. 279 del 4/02/2010 recante "*Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi*", continuano ad applicarsi esclusivamente ai suddetti titoli abilitativi e piani urbanistici attuativi qualora risultino nei rispettivi anzidetti stati giuridici, nel caso delle funzioni così come raggruppate ai sensi dell'art. 1.6.1, a tutti i tipi di intervento edilizio ed è determinata dalla somma della superficie dei soli spazi fruibili posti all'interno di tutti i piani fuori terra e dei piani interrati o seminterrati ad eccezione dei casi di esclusione previsti, misurata al lordo di murature interne e perimetrali, esclusi:

a) i rivestimenti a fini estetici applicati su pareti esterne di edifici preesistenti, purché non sporgano dalle pareti stesse per più di cm. 5, esclusivamente negli interventi di tipo **MS** ed **RE**;

b) la quantità della misura della superficie corrispondente al maggior spessore delle strutture verticali che determinano la **Sue** stessa, nei casi richiamati nelle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 1.3.0.

2. Nel caso delle funzioni per attività ricettive alberghiere e all'aria aperta, così come raggruppate ai sensi dell'art. 1.6.1, il computo della superficie utile edificabile, come definita al precedente comma, si compone dei seguenti tre elementi:

- la Superficie ricettiva (**Su.R**);
- la Superficie di soggiorno (**Su.So**);
- la Superficie di servizio (**Su.Se**).

La Superficie ricettiva (**Su.R**) è costituita dalla superficie utile relativa agli alloggi quali le camere, le suite, le junior suite, le unità bicamera e i bagni, ed agli spazi funzionali al diretto servizio delle camere stesse (corridoi, scale, servizi al piano, ecc.), nonché, per le sole Residenze turistiche-alberghiere, dalla Superficie utile delle unità abitative con uso di cucina (alloggio).

La Superficie di soggiorno (**Su.So**)è costituita dalla Superficie utile di tutti gli spazi di soggiorno riservati agli ospiti (sale pranzo, salotti, locali di rappresentanza, sale riunioni, bar, accettazione, locali per lo svago, hall, ecc.) e degli spazi funzionali al diretto servizio degli stessi spazi di soggiorno.

La Superficie di servizio (**Su.Se**) è costituita dalla superficie utile di tutti gli spazi funzionali necessari alle attività ricettive. Essa comprende i locali di cucina, di lavanderia e guardaroba, le dispense, gli spazi necessari al domicilio dei titolari e degli addetti, i magazzini, le cantine, nonché i relativi spazi di connessione (corridoi, scale per ogni piano abitabile, disimpegni), escluse le autorimesse private.

La somma della Superficie ricettiva, della Superficie di soggiorno, della Superficie di servizio è pari alla Superficie utile complessiva, al netto delle autorimesse di qualsiasi tipo.

Eventuali rapporti parametrici percentuali della **Su.R**, della **Su.So** e della **Su.Se** in rapporto alla (**Sue**) totale, sono definiti assumendo la Superficie utile edificabile, come definita al precedente comma 1.

Qualora, in adempimento di leggi o normative prescrittive sulla sicurezza, venga necessariamente a determinarsi una riduzione della Superficie ricettiva (**Su.R**) e della Superficie di soggiorno (**Su.So**) esistenti, è data facoltà, esclusivamente in occasione del medesimo suddetto adempimento, di introdurre una (**Sue**) aggiuntiva corrispondente a quella venuta meno, nel rispetto dei parametri fissati dalle norme dei successivi articoli del presente RUE.

3. Dal computo della Superficie utile edificabile per le funzioni relative ai casi di cui ai precedenti commi 1 e 2 sono esclusi:

- i locali preesistenti destinati a parcheggi pertinenziali P3, in forma di autorimesse interne chiuse e coperte e a parcheggi non pertinenziali di cui alle lettere a) e b) del comma 11 dell'art. 3.1.3;
- i nuovi locali destinati a parcheggi pertinenziali P3, in forma di autorimesse interne chiuse e coperte, entro la loro quantità minima prescritta all'art. 3.1.5 per ogni uso, collocati in piani fuori terra, nel caso di interventi edilizi di recupero anche associati a **CD**;
- i nuovi locali destinati a parcheggi pertinenziali P3, in forma di autorimesse interne chiuse e coperte, collocate all'interno di piani interrati entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio o anche esternamente alla stessa, qualora venga dimostrata l'impossibilità di soddisfare le quantità minime prescritte nella tabella di cui al comma 9 dell'art. 3.1.5, all'interno della suddetta sagoma e comunque unicamente per soddisfare le suddette quantità minime prescritte; tali locali debbono comunque avere un'altezza utile (v. art. 1.3.24) non superiore a mt. 2,50 e a mt. 3,00 unicamente nel caso degli usi **c1**, **c2**, **d12**, **d13** e **d14**, qualora insediati all'interno delle unità edilizie ricadenti nelle Zone ASP;
- i nuovi locali destinati a parcheggi non pertinenziali di cui alle lettere a) e b) del comma 11 dell'art. 3.1.3, in forma di autorimesse interne chiuse e coperte e collocate unicamente nel primo piano interrato ed entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, una volta soddisfatte le quantità minime prescritte, di parcheggi pertinenziali P3, di cui alla tabella di cui al comma 9 dell'art. 3.1.5; anche tali locali debbono comunque avere un'altezza utile (v. art. 1.3.24) non superiore a mt. 2,50;
- i nuovi locali in piani interrati, per un massimo di tre livelli, previsti alla lettera a) comma 6 dell'articolo 4.3.4, compresi nelle unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**B**) di cui al successivo art. 4.3.2.2;
- gli spazi porticati ricompresi nel corpo dell'edificio fino ad una quota inferiore al 20% della superficie coperta;

- gli spazi porticati o gallerie ricompresi nel corpo dell'edificio gravati da servitù di uso pubblico (che siano o debbano diventare pubblici o privati di uso pubblico), fino ad una quota inferiore al 30% della superficie coperta; tali spazi, comunque, sono esclusi dal computo della Sue solo a seguito del rispetto delle seguenti condizioni:
  a) servitù di uso pubblico registrata e trascritta;
  b) manutenzione e gestione degli spazi a carico dei proprietari;
  c) accesso libero garantito dalla viabilità pubblica e divieto di realizzazione di qualsiasi forma di recinzione od ostacolo che delimiti tali spazi o ne limiti o ne impedisca la fruizione da parte del pubblico.
- i balconi e le logge preesistenti;
- le scale esterne aperte esclusivamente al servizio del 1° piano abitabile oltre il piano terra, i balconi e le logge, di nuova realizzazione, fino ad un massimo complessivo del 25% della Sue (nel computo di tale percentuale sono compresi anche le scale esterne aperte esclusivamente al servizio del 1° piano abitabile oltre il piano terra, i balconi e le logge, preesistenti);
- le pensiline esclusivamente in corrispondenza dell'ingresso principale dell'edificio
- le scale esterne aperte esistenti, compreso il caso di loro ricostruzione, anche in posizione e forma diverse, quando al servizio esclusivamente del piano 1° abitabile oltre il piano terra, negli interventi di tipo **RE**;
- i locali di ascensori e di piattaforme elevatrici atti al superamento delle barriere architettoniche da installare in fabbricati esistenti alla data di applicazione della L. 13/89 e cioè il 10/08/1989;
- le scale di sicurezza esterne ed aperte, richieste dalle autorità competenti;
- gli spazi tecnici praticabili (vani tecnici di cui ai punti 1.4 e 3.3 dell'art. 1.2.13 e comunque in particolare: locali per centrali termiche, idriche, di condizionamento, sale macchine di ascensori e le strutture di controllo acustico, installazione inerenti pannelli solari, termici e fotovoltaici, anche posizionati sul lastrico solare senza che ciò pregiudichi la validità estetica dell'insieme architettonico) con un'altezza utile massima pari a m. 2,50, prescritti dalla vigente normativa, non direttamente collegati alle unità immobiliari ed aventi dimensioni corrispondenti ai minimi richiesti per l'installazione degli impianti. E' ammessa la realizzazione di una centrale termica per ogni unità immobiliare con superficie massima pari a mq. 2,50 al lordo delle murature;
- i locali di cabine elettriche, telefoniche, di distribuzione del gas e di altri impianti tecnologici a rete a servizio del territorio, da realizzare da parte dei gestori dei relativi servizi pubblici;
- le parti interrate o seminterrate condonate;
- i piani interrati o seminterrati esistenti, quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera m. 1,70 rispetto la quota al suolo, negli interventi di cambio d'uso delle unità edilizie a

prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale, individuate ai sensi degliartt. 4.2.1, comma 3, lettera b2) e 4.3.2. comma 3, e contraddistinte con il simbolo **E**);

- la parte piana di fine rampa di accesso ai piani interrati e garage coperta ma aperta e con quota massima dell'estradosso del relativo solaio di copertura emergente dalla quota riferita al suolo (**Q.S.**) per non più di m. 0,20;
- gli spazi non fruibili e/o fruibili dei piani sottotetto con funzione di soffitta, aventi le caratteristiche e le altezze così come definite al punto 8 dell'art. 1.2.17, eccetto il caso di quelli esistenti se già calcolati come **Sue** in precedenti interventi soggetti a titolo abilitativo;
- gli spazi non fruibili (quindi le parti che abbiano un'altezza utile inferiore a m. 1,80, vedi art. 1.2.13, comma 2) dei piani sottotetto, sottostanti abbaini emergenti con falde proprie e mansarde, per una superficie massima sottostante, pari al 20% della superficie di ogni falda e nel rispetto della dimensione massima del fronte di ogni abbaino che non dovrà superare ml. 2,00, come stabiliti al comma 1, dell'art. 5.1.2;
- le porzioni di vani sottotetto (vedi art. 1.2.17 punto 8), compresi gli spazi sottostanti ad eventuali abbaini emergenti con falde proprie, realizzati per illuminare ed aerare i medesimi vani, esclusivamente negli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti in edifici esistenti, ai sensi della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*), nei casi consentiti dal presente RUE; la superficie massima degli spazi sottostanti i suddetti abbaini deve essere proporzionata alla superficie minima necessaria a rispettare i requisiti di illuminazione e aerazione prescritti dalle vigenti leggi in materia igienico-sanitaria (in questo caso, ad ogni abbaino, si applica la dimensione massima del fronte che non dovrà superare ml. 2,00 e non si applica il limite massimo della superficie sottostante, pari al 20% della superficie di ogni falda, stabiliti al comma 1, dell'art. 5.1.2). Si precisa che l'esclusione dal computo della **Sue-Sul** vale solo ai soli fini del rispetto, secondo i casi, della **Sue-Sul** preesistente o dell'indice di utilizzazione fondiaria (**UF** - vedi art. 1.4.2/1.4.0);
- gli spazi fruibili (quindi le parti che abbiano un'altezza utile superiore a m. 1,80, vedi art. 1.2.13, comma 1) dei piani sottotetto esistenti alla data di adozione del presente RUE anche se resi accessibili successivamente e se non già calcolati come **Sue** in precedenti interventi soggetti a titolo abilitativo, da utilizzare per le destinazioni di cui al punto 8 dell'art. 1.2.17 e diverse dai due precedenti casi sopra descritti;
- gli spazi, sia esistenti che di progetto, relativi al terminale esterno del vano scala della parte finale della scala, quando la stessa dà accesso ad un terrazzo di copertura ed aventi le altezze e le caratteristiche così come definite al punto 9 dell'art. 1.2.17;
- gli spazi, sia esistenti che di progetto, relativi al vano ascensore (vano extracorsa ascensore) aventi le altezze e le caratteristiche così come definite al punto 10 dell'art. 1.2.17;

- i locali destinati a servizi delle funzioni relative agli usi **a**, **e1**, **e2**, **d1**, **b1.a** e **b1.b** ed altresì agli usi **c1**, **c2**, **d12**, **d13** e **d14**, qualora insediati unicamente all'interno delle unità edilizie ricadenti nelle Zone ASP, realizzati nei piani interrati o seminterrati (all'interno dell'area di sedime dell'edificio) sottostanti la sagoma planivolumetrica, una volta soddisfatte le quantità minime prescritte di parcheggi pertinenziali P3 di cui alla tabella di cui al comma 9 dell'art. 3.1.5;
- le chiusure e coperture mobili e smontabili, nella misura strettamente necessaria al contenimento delle emissioni acustiche, ai sensi di legge vigente in materia, relativamente alle attività di spettacolo (locali da ballo all'aperto ed arene estive) di cui agli usi **d2**, **d4** e **d5**.
- gli arredi da giardino di cui all'art. 2.5, del *Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*;
- tutti gli spazi, i locali, le strutture, i manufatti, le opere, ecc. che le ulteriori norme del presente RUE, come anche quelle contenute negli Allegati alla - parte seconda - del medesimo RUE, a vario titolo, stabiliscono che sono esclusi dal computo della **Sue** di cui al presente articolo.

4. Nelle unità immobiliari di seguito indicate, in relazione, sia alla destinazione d'uso, sia alla maggiore altezza dei vani delle stesse, rispetto alla minima consentita come stabilita dalle vigenti leggi in materia igienico sanitaria, i medesimi vani o le parti di vani sono computati come **Sue** per il doppio della loro superficie, ad eccezione del calcolo della Sue preesistente, nei seguenti casi:
   - in unità immobiliari con destinazioni d'uso residenziali e terziarie, di altezza utile netta media superiore a m. 3,50;
   - in unità immobiliari con destinazioni d'uso ricettive, di altezza utile netta media superiore a m. 3,20 con funzione a Superficie ricettiva (**Su.R**) ed a m. 5,00 con funzioni a Superficie di soggiorno (**Su.So**) ed a Superficie di servizio (**Su.Se**);
   - in unità immobiliari con destinazioni d'uso direzionali e commerciali sportive e di spettacolo, di altezza utile netta media superiore a m. 6,00, misurata sotto trave;
   - in unità immobiliari con destinazioni d'uso produttive, di altezza utile netta media superiore a m. 7,50, misurata sotto trave.

Art. 1.3.24 - Altezza utile (HU)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso*
2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*

4. Nel caso di coperture in legno la misura dell'altezza utile va effettuata all'intradosso delle travi e/o dei travetti.

Art. 1.3.25 - Altezza virtuale (o Altezza utile media) (HV); Altezza lorda dei piani

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso*.
2. *Soppresso*.

Art. 1.3.26 - Altezza dei fronti (HF)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per la definizione di *altezza dei fronti* (**HF**) e per la metodologia di calcolo, si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, dell'art. 1.3.0.
2. Soppresso.
3. L'altezza dei fronti dell'edificio è il parametro da utilizzare ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini, dalle strade e da altri edifici.

Art. 1.3.27 - Altezza dell'edificio (H)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per la definizione di *altezza dell'edificio* (**H**) e per la metodologia di calcolo, si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, dell'art. 1.3.0.
2. *Soppresso*.

Art. 1.3.28 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)

1. Per *numero di piani di un edificio* (**NP**) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:
   - dei piani interrati;
   - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto non fruibili.
2. Per *numero di piani totale* (**NPT**) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

Art. 1.3.29 - Superficie di vendita (SV)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per la definizione di *superficie di vendita* (**SV**) si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.3.0.
2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*

4. Per quanto riguarda gli esercizi di vendita esclusiva di merci ingombranti, la **SV** è calcolata applicando le disposizioni di cui all'art. 19 ter, della L. R. n. 14/1999 e s. m. e i.; ai fini e per gli effetti di quanto disposto nel richiamato art. 19ter, si applicano anche le disposizioni di cui al punto 1.6 della D.C.R. n. 1253/1999 e s. m. e i..
5. Nei punti vendita nei quali sono esercitate congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio la superficie di vendita (**SV**) si calcola, secondo i casi, applicando le disposizioni stabilite dall'art. 19 bis, della L. R. n. 14/1999 e s. m. e i.; ai medesimi punti vendita, inoltre, si applicano le ulteriori disposizioni di cui all'art. 19 bis, della L. R. n. 14/1999 e s. m. e i..

Art. 1.3.30 –Spazi liberi a terra (SLT)

1. Per spazi liberi a terra (**SLT**) si intendono:
   a) Nel caso delle strutture commerciali, di ritrovo, per l'artigianato di servizio ed i pubblici esercizi, gli spazi liberi a terra sono da intendersi come spazi pedonali attrezzati, continui, pubblici e di uso pubblico, o comunque accessibili da parte del pubblico, coperti e scoperti, arredati e predisposti per la sosta, il passeggio, l'intrattenimento e le relazioni sociali, sotto forma di percorsi, gallerie, atri, piazzole di sosta, verde d'arredo, marciapiedi, etc.;
   b) Nel caso delle strutture ricettive e delle strutture residenziali, gli spazi liberi a terra sono da intendersi come spazi di soggiorno all'aperto, riservati a servizi di uso comune degli ospiti e dei residenti (piscine, campi sportivi, spazi di soggiorno all'aperto, aree verdi, giardini, etc.).

   Essi comprendono gli spazi effettivamente utilizzabili per tali usi, in forma compatta e di facile utilizzazione, con esclusione delle aree di risulta, quali passaggi funzionali; distacchi dai confini, spazi tecnici all'aperto, etc..

   Da tali aree sono esclusi i parcheggi di qualunque tipo (**P1**, **P2**, **P3**).

Art. 1.3.31 - Superficie catastale (SCA); Parti comuni / condominiali

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*
2. *Soppresso.*

Art. 1.3.32 - Area dell'insediamento (Ai)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per la definizione di *area dell'insediamento* (**Ai**) si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.3.0.
2. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e secondo i casi, unitamente a quanto

disposto al comma 5 dell'art. 1.3.21, ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali come meglio specificato nell'allegato D (Prescrizioni per il calcolo dei Contributi di costruzione) alla parte seconda del presente RUE.

CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

1.4.0 - Definizioni e specificazioni dei parametri e indici urbanistici

(Inserito dalla variante n°: 5)

1. Ai fini dell'attuazione del RUE, si applicano direttamente le definizioni dei *parametri e indici urbanistici*, contenute nelle disposizioni regionali in materia di "*Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia"* di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m., con le specificazioni e definizioni integrative di cui ai successivi articoli del presente Capo 1.4.

Art. 1.4.1 - Superficie territoriale (ST); Densità territoriale, Indice di edificabilità o utilizzazione territoriale (UT) e (IT)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*
2. Per la definizione di *Densità territoriale* si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.4.0.

   La densità territoriale si esprime attraverso un *Indice di edificabilità territoriale (**IT**, mc./mq.)* o un *Indice di utilizzazione territoriale (**UT**, mq./mq.)*.

Art. 1.4.2 - Superficie fondiaria (SF); Densità fondiaria, Indice di edificabilità (IF) o di utilizzazione fondiaria (UF)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso*.
2. Per la definizione di *Densità fondiaria* si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.4.0La densità fondiaria si esprime attraverso un *Indice di edificabilità fondiaria (**IF**, mc./mq.)* o un *Indice di utilizzazione fondiaria (**UF**, mq./mq.)*.

Art. 1.4.3 – Superficie minima di intervento (SM)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso*.

Art. 1.4.4 – Carico urbanistico (CU)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per la definizione di *carico urbanistico* (**CU**) si applicano le disposizioni di cui al comma 1, dell'art. 1.4.0 e per la determinazione dei casi di *incremento del carico urbanistico* si applicano direttamente le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 30 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..
2. *Soppresso*.

Art. 1.4.5 - Potenzialità edificatoria (PE); Capacità insediativa

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso*.

1*bis*. Per capacità insediativa si intende la Superficie utile lorda (**Sul**) o di una singola funzione o di un gruppo di funzioni o complessivamente, esistente o realizzabile all'interno di ognuno dei PP, PRU o PUA vigenti o di un singolo lotto sulla base delle norme del RUE.

Art. 1.4.6 – Capacità ricettiva

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. La capacità ricettiva, esistente o di progetto, per gli usi **a2**, **b1.a**, **b1.b**, **b2.a**, **b2.b**, **b3**, **b1.b**, **b4.a**, nonché **d11**, è rappresentata dal numero dei posti letto attribuiti ufficialmente ad ogni struttura esistente o di progetto, calcolati in applicazione delle normative vigenti in materia per i singoli usi.

Art. 1.4.7 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento; frazionamento

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA, SCIA ....), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato dalla data dell'08/02/1985 (data di adozione del PRG/V previgente) sulla base dei vigenti strumenti urbanistici.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici (vedi art. 1.2.2/1.2.0) che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio (vedi art. 1.2.2/1.2.0) esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

Art. 1.4.8 – Indice di visuale libera (Ivl)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso*.

CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1.5.1 - Intervento

1. Si definisce '*intervento'* un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un *immobile*.
2. Si definiscono '*interventi significativi*', per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica, nel controllo edilizio e nella tutela paesaggistica ed ambientale, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.
4. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure abilitative e/o di controllo.

Art. 1.5.2 - Tipi di intervento

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Oltre ai tipi d'intervento, eventualmente non riportati nel presente RUE, definiti nelle leggi nazionali e regionali, alle quali si rinvia, gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale, fermo restando quanto definito per quelli previsti dalla vigente L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e richiamati nel presente RUE, sono classificati in una serie di *tipi di intervento*. Fino all'emanazione dell'Atto di Coordinamento Tecnico di cui alla lettera h) del comma 4 dell'art. 12 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., da parte della Regione, ciascun tipo d'intervento è specificato negli articoli seguenti.
2. *Soppresso.*
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

   A - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (alias INTERVENTI URBANISTICI):

   - Nuova urbanizzazione;
   - Ristrutturazione urbanistica (o trasformazione urbana);

   B - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico degli immobili (alias INTERVENTI EDILIZI):

   B.1 - Interventi edilizi 'di recupero' di applicazione generale;

   MO - Manutenzione ordinaria;

   MS - Manutenzione straordinaria;

   RRC - Restauro e Risanamento conservativo;

   RE - Ristrutturazione edilizia;

   D - Demolizione;

B.2 - Interventi edilizi “di recupero” riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate;

RS - Restauro scientifico;

RT - Ripristino tipologico;

RAL - Recupero e risanamento delle aree libere;

B.3 - Interventi edilizi di costruzione e di demolizione e ricostruzione;

NC - Nuova costruzione;

RI - Ricostruzione (previa demolizione);

AM - Ampliamento;

B.4 - Interventi di natura non edilizia;

SMT - Significativi movimenti di terra;

AR - Installazione di elementi di arredo;

C - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso;

CD - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata *sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto:* Salvo che per gli interventi di cui al gruppo B.2, che sono riferiti ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, negli altri casi la classificazione prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso. Prescinde inoltre dall’onerosità o meno dell’intervento.
5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.
6. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela*.

A - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI)

Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione)

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree

edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.

2. *Procedura*: gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. *Definizione*: l'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito alla lettera h) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

   Ai fini dell'applicazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica , si precisa che rientrano nell'intervento di ristrutturazione urbanistica anche gli interventi di *rinnovo urbanistico ed edilizio* (**RU**), su base di area programma di cui all'art. 4.3.3; i contenuti e le caratteristiche specifiche di tali interventi sono ulteriormente definiti dalle norme relative alle diverse zone turistiche di cui agli artt. da 4.3.6 a 4.3.11.

2. *Procedura*: gli interventi di ristrutturazione urbanistica, mediante la loro previsione nel POC, si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal POC o dal RUE, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato (Cfr. art. 6.2.6); in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui agli articoli successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ecc.) e ne seguono le relative prescrizioni (Cfr. art. 1.5.8, 1.5.9, 1.5.14, 1.5.15 e 1.5.18); quando non assoggettati a piano urbanistico attuativo, ai sensi del comma 1 lett. c) dell'art. 17 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a permesso di costruire di cui al Capo 6.4.

   Nel caso dei sudescritti interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio (**RU**) attuabili, secondo i casi, con il RUE o con la loro previsione nel POC, rispettivamente sulla base di un progetto unitario convenzionato o di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula delle relative convenzioni, i successivi interventi edilizi, fatta eccezione per le "ville" e per gli altri immobili di valore ambientale, nonché per i giardini di pregio interessati, sono riconducibili esclusivamente agli interventi di tipo **RI** inclusivo dell'intervento **AM** (inteso come incremento di **SuI** e/o volume), **RE** nel solo caso della demolizione totale e ricostruzione e **D**, associabili agli interventi di Cambio d'uso (**CD**) consentiti, i quali sono sottoposti alle relative prescrizioni ai sensi degli articoli seguenti.

B - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico degli immobili (alias interventi edilizi):

B1 - Interventi edilizi di 'recupero'

Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria – MO

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Definizione*: l'intervento di manutenzione ordinaria (**MO**) è definito alla lettera a) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..
2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*
4. Ai fini dell'applicazione dell'intervento di manutenzione ordinaria (**MO**) di cui al comma 1, sia con il presente comma, che con il successivo comma 6, si dispongono specifiche prescrizioni ed indicazioni.

   Estensione dell'intervento: l'intervento di **MO** può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
5. *Soppresso.*
6. *Procedure*: l'intervento di **MO**, ai sensi del comma 1, lett. a) dell'art. 7 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., costituisce attività edilizia libera non soggetta a titoli abilitativi, richiamata all'art. 6.6.1. Nel caso dell'installazione degli impianti relativi all'art. 11, comma 3, del D. Lgs. n. 115/2008, l'intervento di **MO** relativo ad impianti ad energia solare costituisce *attività edilizia libera* qualora tali impianti siano da realizzare al di fuori del centro storico e degli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, mentre quando relativo a singoli generatori eolici è soggetto alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia. Sono fatte salve le procedure autorizzative per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria – MS

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Definizione:* l'intervento di manutenzione straordinaria (**MS**) è definito alla lettera b) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., con le modifiche a seguito delle innovazioni apportate alla lettera b) del comma 1, dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s. m. e i..
2. Ai fini dell'applicazione dell'intervento di manutenzione straordinaria (**MS**), di cui al comma 1, sia con il presente comma, che con il successivo comma 4, si dispongono specifiche prescrizioni ed indicazioni.

   Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento di **MS** anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle

apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

3. *Soppresso.*
4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento di **MS** può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, il progetto deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.
5. *Soppresso.*
6. *Procedure*: l'intervento di **MS**, ai sensi del comma 4, lett. a) dell'art. 7 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., costituisce attività edilizia previa comunicazione di inizio lavori, richiamata all'art. 6.6.1, salvo nei casi di cui al comma 1 lett. a) dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., in cui lo stesso intervento è sottoposto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), richiamata alCapo 6.5 ed inoltre per l'intervento sui locali adibiti alle funzioni di cui ai commi 3bis e 3ter dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i., subordinato al rilascio del permesso di costruire.

Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo - RRC

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. *Definizione*: l'intervento di restauro e risanamento conservativo (**RRC**) è definito alla lettera d) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..
2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*
4. Ai fini dell'applicazione dell'intervento di restauro e risanamento conservativo (**RRC**), di cui al comma 1, si dispongono le presenti specifiche prescrizioni ed indicazioni.

   Estensione dell'intervento: l'intervento di **RRC** può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

   In tutti gli interventi di **RRC**, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.
5. *Soppresso.*
6. *Procedure*. L'intervento di **RRC**, ai sensi del comma 1 lett. c) dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., è sottoposto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), richiamata al Capo 6.5, fatta eccezione per l'intervento sui locali adibiti alle funzioni di cui ai commi 3bis e 3ter dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i., subordinato al rilascio del permesso di costruire.

Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia – RE

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia (**RE**) è definito alla lettera f) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., con le modifiche a seguito delle innovazioni apportate alla lettera d) del comma 1, dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s. m. e i..

   Costituiscono interventi di **RE**, anche gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), i quali comunque sono consentiti alle condizioni fissate dalla medesima L. R. ed esclusivamente nei casi previsti dalle specifiche norme relative al centro storico, agli ambiti urbani consolidati, agli ambi specializzati ASP, al territorio urbanizzabile ed al territorio ruraledi cui ai successivi Capi del presente RUE.

   Inoltre, con tl'intervento di **RE**, ai fini dell'applicazione di leggi, decreti ed atti regionali specifici, recepiti nel presente RUE, si definisce:

   - *ristrutturazione edilizia totale o globale o integrale,* quella che interessa l'intero edificio;
   - *ristrutturazione profonda* (vedi comma 2 dell'art. 135 bis - *Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici* - del DPR n. 380/2001 e s. m. e i.);
   - *ristrutturazione edilizia parziale*, ogni altro caso diverso dai precedenti.

1*bis*. Ai fini dell'applicazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia (**RE**) di cui al comma 1, sia con il presente comma, che con il successivo comma 5, si dispongono specifiche prescrizioni ed indicazioni.

   L'intervento di **RE** si attua previo il rispetto delle limitazioni e finalità relative alle specifiche categorie di tutela di cui all'art. 2.17.

   Con riferimento alla lett. g.6) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., costituisce intervento di **RE**, la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, aventi un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di Superficie utile lorda (**Sul**), in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale; al fine della documentazione dell'incidenza volumetrica degli edifici pertinenziali il parametro da assumere per la determinazione del volume dell'edificio principale va riferito al volume totale o lordo (**Vt** - vedi art. 1.3.15/1.3.0).

   In attuazione delle disposizioni del comma 4, primo periodo, dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., con il presente RUE e quando specificatamente non vietato dallo stesso, si dispone che l'intervento di ristrutturazione edilizia (**RE**) attuato mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato con modifiche agli originari parametri, oltre ove puntualmente ammesso dal presente RUE, è consentito:

   a) nel caso di immobili tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, solo qualora fra i tipi d'intervento edilizio previsti per i medesimi immobili dalle categorie di tutela di cui all'art. 2.17 e/o dalle norme di ogni ambito e/o zona, per gli

stessi immobili ivi ricadenti, siano espressamente ammessi uno o più dei seguenti interventi edilizi:

- *intervento di tipo **RE** mediante demolizione integrale del fabbricato preesistente e successiva ricostruzione fedele delle sole facciate fronte strada;*
- *intervento di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM*** (ampliamento – Vedi art. 1.5.15);
- *intervento di tipo **RI***, ma limitatamente al caso di demolizione totale di un edificio esistente e successiva ricostruzione di uno nuovo senza aumento del volume esistente (Vedi art. 1.5.14);

b) nel caso di tutti gli altri immobili disciplinati dal presente RUE, solo qualora fra i tipi d'intervento edilizio previsti dalle specifiche norme di ogni ambito e/o zona, per gli stessi immobili ivi ricadenti, siano compresi, o non espressamente vietati, uno o più dei seguenti interventi edilizi:

- *intervento di tipo **RE** mediante demolizione e successiva ricostruzione;*
- *intervento di tipo **RI***, ma limitatamente al caso di demolizione totale di un edificio esistente e successiva ricostruzione di uno nuovo senza aumento del volume esistente (Vedi art. 1.5.14)
- *intervento di tipo **AM***, ma limitatamente al caso di ampliamento di un edificio esistente senza aumento del volume esistente (Vedi art. 1.5.15).

2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*
4. *Soppresso.*
5. *Estensione dell'intervento*: l'intervento di **RE** deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia.

   In tutti gli interventi di **RE**, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.
6. *Soppresso.*
7. *Procedure*. L'intervento di **RE**, ai sensi del comma 1 lett. d) dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., è sottoposto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), richiamata al Capo 6.5, fatta eccezione per l'intervento sui locali adibiti alle funzioni di cui ai commi 3bis e 3ter dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i., subordinato al rilascio del permesso di costruire.

Art. 1.5.9 – Demolizione - D

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. *Definizione*: l'intervento di demolizione (**D**) è definito alla lettera i) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

1*bis*. Ai fini dell'applicazione dell'intervento di demolizione (**D**), si precisa che in tale intervento è compresa la demolizione di costruzioni preesistenti in genere e che nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento stesso comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

2. *Soppresso.*

3. *Procedure*. L'intervento di **D**, ai sensi del comma 1 lett. n) dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., è sottoposto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), richiamata al Capo 6.5.

B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

Art. 1.5.10 – Restauro scientifico - RS

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. D*efinizione*: l'intervento di restauro e risanamento scientifico (**RS**) è definito alla lettera c) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

2. Si precisa che gli interventi di restauro scientifico (**RS**) si applicano esclusivamente agli edifici di interesse storico architettonico individuati dal PSC e tutelati secondo la sottocategoria di tutela 1.1 di cui all'art. 2.17.

3. *Procedure*. L'intervento di **RS**, ai sensi del comma 1 lett. c) dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., è sottoposto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), richiamata alCapo 6.5, fatta eccezione per l'intervento sui locali adibiti alle funzioni di cui ai commi 3bis e 3ter dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i., subordinato al rilascio del permesso di costruire.

Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico - RT

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. *Definizione*: l'intervento di ripristino tipologico (**RT**), a seguito delle modifiche apportate alla lettera d) del comma 1, dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s. m. e i., rientra nell'intervento di **RE** di cui all'art. 1.5.8.

2. Si precisa che l'intervento di **RT** è previsto esclusivamente per gli edifici tutelati nella sottocategoria di tutela 2.3 di cui all'art. 2.17.

3. *Soppresso.*

Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento delle aree libere - RAL

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. *Definizione*: l'intervento di recupero e risanamento delle aree libere (**RAL**) è definito alla lettera l) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

1*bis*. Si precisa che gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le unità fondiarie urbane storicamente non edificate e che devono rimanere tali a testimonianza dell'assetto storico dell'insediamento e della sua

evoluzione. Si applica esclusivamente alle unità fondiarie del centro storico nel caso siano tutelate secondo la sottocategoria di tutela **2.5** di cui all'art. 2.17.

2. *Soppresso*.
3. *Soppresso*.
4. *Procedure*: l'intervento **RAL**, ai sensi del comma 1 lett. o) dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., è sottoposto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), richiamata al Capo 6.5

B3 - Interventi edilizi di costruzione e di demolizione e ricostruzione

Art. 1.5.13 - Nuova costruzione - NC

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Definizione: l'intervento di nuova costruzione (**NC**) è definito alla lettera g) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

1*bis*. Si precisa che costituisce intervento di nuova costruzione (**NC**) di cui al comma 1, la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedificata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa (cfr art. 1.2.1 comma 3).

2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*
4. *Procedure*. L'intervento **NC**, ai sensi del comma 1 lett. a) dell'art. 17 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. ed ai sensi dei commi 3bis e 3ter dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i., è sottoposto a permesso di costruire, ovvero a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi ammessi ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., secondo quanto richiamato e disposto nei Capi 6.4 e 6.5.

Art. 1.5.14 - Ricostruzione – RI

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Definizione*: previo il rispetto delle limitazioni e finalità relative alle specifiche categorie di tutela di cui all'art. 2.17, costituisce intervento di ricostruzione (**RI**) l'intervento che comporta la demolizione totale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria (cfr art. 1.2.1 comma 3), con l'applicazione e nel rispetto di tutti gli specifici parametri urbanistici ed edilizi previsti dal RUE per l'intervento di **RI** in ogni ambito o zona classificati dal RUE stesso.

   Nel caso specifico di *edifici*, per intervento che costituisce **RI** di demolizione totale, si intende un intervento che oltre a non presentre i requisiti dell'intervento di **RE** di cui all'art. 1.5.8, comporta la demolizione di un edificio e la successiva ricostruzione di un nuovo edificio avente parametri urbanistici ed edilizi diversi da quelli dell'edificio preesistente e conformi alle prescrizioni di cui sopra.

2. Il presente RUE stabilisce che l'intervento di **RI** è ricompreso fra gli interventi definiti alla lettera g) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e quindi anche con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento **RI** è equiparato ad un intervento di nuova costruzione di cui all'art. 1.5.13, facendo riferimento ai parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.
3. *Procedure*. L'intervento di **RI**, ai sensi di quanto disposto al comma 2, è sottoposto a permesso di costruire, ovvero a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi ammessi ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., secondo quanto richiamato e disposto nei Capi 6.4 e 6.5.

Art. 1.5.15 - Ampliamento - AM

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Definizione*: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare l'area di sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento di **AM** qualunque intervento che non presenta i requisiti dell'intervento di **RE** di cui all'art. 1.5.8 e che va ad incrementare l'area di sedime, la **SuI**, il volume, l'altezza totale, la sagoma planivolumetrica, dell'edificio preesistente con l'applicazione e nel rispetto di tutti gli specifici parametri urbanistici ed edilizi previsti dal RUE per l'intervento di **AM** in ogni ambito o zona classificati dal RUE stesso.

   Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrate (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.

   Fatte salve le modifiche della **SuI**, del volume e della sagoma riguardanti le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici, realizzabili mediante l'intervento di **RE**, è altresì considerato intervento di ampliamento, da realizzare conseguentemente o contestualmente ad altri interventi edilizi ammessi, l'aumento di volume relativo:

   - all'incremento dell'altezza totale della costruzione preesistente di cui sopra, derivante da interventi di adeguamento ai requisiti di legge ed alla normativa antisismica, nei casi particolari in cui non è consentito l'intervento di **RE**;
   - al caso di trasferimento di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E..
2. L'intervento di **AM** può essere contestuale o no con interventi di manutenzione (**MO** ed **MS**) o ristrutturazione (**RE**) (quando lo stesso intervento di **AM** non presenta i requisiti di cui all'art. 1.5.8), della costruzione preesistente.

3. Il presente RUE stabilisce che l'intervento di **AM** è ricompreso fra gli interventi definiti alla lettera g) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e quindi, anche con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di **AM** è equiparato ad un intervento di nuova costruzione di cui all'art. 1.5.13, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.
4. *Procedure*. L'intervento di **AM**, ai sensi di quanto disposto al comma 3, è sottoposto a permesso di costruire, ovvero a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi ammessi ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., secondo quanto richiamato e disposto nei Capi 6.4 e 6.5.

B4 – Interventi di natura non edilizia

Art. 1.5.16 - Significativi movimenti di terra - SMT

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Definizione*: gli interventi di significativi movimenti di terra (**SMT**) sono definiti alla lettera m) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

   Si precisa che rientrano tra gli interventi di significativi movimenti di terra (**SMT**), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative, aventi profondità non superiore a cm. 60, di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, recupero di arenili erosi, e simili.
2. *Procedure*: gli interventi di **SMT**, ai sensi del comma 1 lett. p) dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., sono sottoposti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), richiamata al Capo 6.5, qualora risultino ammissibili in base alle risultanze dell'apposita relazione idrogeologica – geologica – geotecnica ed autorizzate dal competente Servizio Geologico e altresì fermo restando la necessità di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica quando l'intervento interessa zone vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole, purché aventi profondità massima di cm 60, o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. d) della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., non sono soggetti a titoli abilitativi (*attività edilizia libera*), richiamata all'art. 6.6.1, ferme restando le eventuali altre procedure di legge. Inoltre nel caso di opere della stessa natura, rilevanti e non, ed anche per fini agricoli, se ricadenti in aree individuate dal Piano Stralcio come aree di pericolosità idraulica o per instabilità dei versanti, come aree destinate agli interventi per la riduzione del rischio idrogeologico (come riportate, dal PAI, nella Tav. 1 del PSC) per la realizzazione delle stesse è necessario che gli interventi, in quanto sottoposti a controllo urbanistico ai sensi dell'art. 80 del DPR 616/77, siano assentiti dall'autorità comunale con apposito titolo gratuito: *concessione urbanistica (Cfr. art. 3, c. 4 e relativa nota del PAI)*.

Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

Art. 1.5.17 - Installazione di elementi di arredo o di servizio - AR

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Definizione*: costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (**AR**) i seguenti:

   a) quelli indicati nel Capo 5.5 - *Norme per l'installazione di strutture di servizio, amovibili per funzioni protettive*", alla *parte seconda* del presente RUE, quando non classificati opere di nuova costruzione (**NC**) nello stesso Capo e quelli indicati nel "*Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*;

   b) *soppressa;*

   c) installazione di manufatti di arredo urbano pubblico: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi (diversi da quelli disciplinati nel richiamato Allegato F di cui alla lettera a)), lapidi, monumenti, fittoni;

   d) installazione di manufatti di servizio pubblico urbano: ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di informazioni, cabine per servizi igienici, pali per l'illuminazione, segnaletica direzionale per attività economiche, segnaletica turistica, bacheche;

   dbis) installazione di mezzi pubblicitari o modifica di quelli esistenti;

   e) installazione di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione non superiore a mq. 20, a condizione che la realizzazione non richieda opere tali da costituire interventi definiti "*significativi movimenti di terra (**SMT**)*" di cui all'art. 1.5.16 (tali opere rientrano tra gli intereventi definiti *aree ludiche senza fini di lucro* di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.);

   f) le sistemazioni e l'installazione di manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità di cui alla lettera c) del comma 5 dell'art. 3.3.2.

   g) l'installazione di barriere acustiche per la predisposizione di progetti di bonifica acustica sulle attività, solamente, a seguito di parere del Settore Ambiente o Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente della Provincia di Rimini, da rilasciarsi a seguito di presentazione di progetto di risanamento acustico o documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi della L. n. 447/1995 e L. R. n. 15/2001 e relativa delibera attuativa, debitamente firmati da tecnico abilitato in acustica ed altresì al fine di mitigare l'impatto acustico delle strutture; nella tipologia costruttiva delle barriere acustiche possono essere comprese anche rilevati in terreno.

2. *Procedure*: fatto salvo quanto diversamente previsto nell'art. 7 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. per l'*attività edilizia libera* e per gli *interventi soggetti a comunicazione*, nell'art. 19 della L. n. 241/1990 e s. m. e i., nei successivi

articoli, negli Allegati alla parte seconda del presente RUE e negli specifici Regolamenti Comunali, gli interventi di **AR** di cui al primo comma sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), richiamata al Capo 6.5, anche in presenza di determinazioni di condono.

Gli interventi di **AR** di cui ai punti c) e d) del primo comma, qualora realizzati dall'Amministrazione Comunale o da altro Ente istituzionalmente competente sono da considerarsi comunque attività libera.

C - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

Art. 1.5.18 - Cambio d'uso - CD

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. *Definizione*: il tipo di intervento Cambio d'uso (**CD**) è regolamentato dall'art. 28 (*Mutamento di destinazione d'uso*) della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. ed inoltre relativamente, alle procedure abilitative, dal comma 1, lett. o) e dal comma 4, lett. c), dell'art. 7, dal comma 1, lett. e), dell'art. 13 della predetta legge e dai commi 3bis e 3ter dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i., ed alla valutazione dell'aumento di carico urbanistico dal comma 1, dell'art. 30, della medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.; per l'applicazione delle sanzioni per il mancato rispetto delle disposizioni contenute nelle anzidette norme, si rinvia, in particolare, a quelle regionali di cui agli artt. 16 e 16bis della L. R. n. 23/2004 e s.m. e i..

   Al fine della determinazione dei mutamenti d'uso delle costruzioni e delle aree si dispone quanto segue:

   a) con riferimento alle costruzioni, non costituisce intervento **CD**la modifica dell'uso (inteso come utilizzazione di un singolo vano: cucina, soggiorno, camera, ecc.) nell'ambito del medesimo uso (identificato con una sigla, ad es. **a1**, e descritto al comma 4 dell'art. 1.6.1), al pari dell'insediamento delle sedi e dell'utilizzo dei locali in cui svolgere le attività delle "*associazioni di promozione sociale*" e delle "*organizzazioni di volontariato iscritte*", in unità immobiliari esistenti destinate ad ogni uso esistente (vedi art. 16 "*Destinazione d'uso delle sedi e dei locali associativi*" della L. R. n. 34/2002 ed art. 11 "*Disposizioni in materia di edilizia*" della L. R. n. 12 del 2005);

   b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento di **CD** esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori edilizi di pavimentazione o, comunque, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

   c) *soppressa;*

   c*bis*) il mutamento della destinazione d'uso in un immobile od in un'unità immobiliare, è riferito alla specifica capacità insediativa esistente o di progetto dell'uso considerato.

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Ai sensi dell'art. 28, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili (previste o consentite) ricadenti nei diversi ambiti territoriali, anche suddivisi in zone del territorio, fino all'emanazione dell'Atto di Coordinamento Tecnico di cui alla lettera g) del comma 4, dell'art. 12, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., da parte della Regione, nel presente RUE sono definite attraverso gli usi elencati al comma 4.

   Le unità edilizie o le singole unità immobiliari esistenti (vedi comma 4, art. 1.4.7) si intendono in contrasto con le destinazioni d'uso del presente RUE qualora gli usi esistenti non rientrino tra quelli previsti o compatibili (consentiti) riferiti alle zone di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio e agli ambiti territoriali di cui rispettivamente ai successivi Titoli II e IV.Alle unità edilizie o singole unità immobiliari di cui sopra, si applicano le disposizioni di cui all'art. 1.1.7.

2. L'elenco degli usi di cui al comma 4 deve essere considerato non esaustivo, ma esemplificativo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali e non pertinenziali di cui alle lettere a) e b) del comma 11 dell'art. 3.1.3 ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.

3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
   - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
   - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
   - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione come meglio specificato nell'allegato D.

4. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

<u>a) FUNZIONE RESIDENZIALE</u>

a1. Residenza:

- **a1.a Residenza permanente**

  Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili) e gli "*alloggi sociali*" di cui al comma 3, dell'art. 10, del D.L. n. 47/2014, conv. con mod.

dalla L. n. 80/2014, ubicati in ogni ambito territoriale o zona disciplinati dal RUE. In tale tipo d'uso sono ricompresi, l'utilizzo ad affittacamere, le case e appartamenti per vacanza, gli appartamenti ammobiliati per uso turistico e l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione (Bed and Breakfast), così come disciplinati dalla L. R. n. 16/2004 e s. m. e i.. Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'alloggio del titolare dell'attività, nonché l'insieme delle attività di cui al comma 3, dell'art. 2, della L. R. n. 22/2014 relative all'"ittiturismo".

Le norme di cui ai successivi Capi relative agli ambiti territoriali disciplinati dal presente RUE, definiscono le dimensioni minime e medie degli alloggi di nuova realizzazione, anche in unità edilizie preesistenti, ed i casi in cui le stesse si applicano in rapporto ai tipi di intervento edilizio di cui al precedente Capo 1.5, nel rispetto comunque delle seguenti disposizioni generali:

- Superficie utile lorda (**Sul**) minima pari a mq. 45,00, fatta eccezione per gli interventi **RE** di recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., ai quali si applicano le disposizioni di cui al DM del 5/7/1975 "*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20/06/1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione*";
- Superficie utile lorda (**Sul**) media pari o maggiore a mq. 60,00, calcolata esclusivamente sul totale della Superficie utile lorda (**Sul**) riferita agli alloggi oggetto di intervento edilizio, nel caso di interventi edilizi di tipo **MS**, **RRC**, **RE** compresa la demolizione totale e successiva ricostruzione, **RI**, **CD**, che prevedano, nei casi ammessi dal RUE, modifiche del numero delle unità immobiliari residenziali o il cambio di destinazione d'uso preesistente verso l'uso **a1.a**) di unità immobiliari con altre destinazioni, comprese in unità edilizie esistenti alla data del 20/02/2008;
- Superficie utile lorda (**Sul**) media pari o maggiore a mq. 70,00, calcolata esclusivamente sul totale della Superficie utile lorda (**Sul**) riferita agli alloggi oggetto di intervento edilizio, nel caso di interventi edilizi diversi da quelli del precedente alinea, con esclusione comunque di quegli interventi edilizi che non consentono l'incremento del numero delle unità immobiliari residenziali (alloggi) esistenti;

- **a1.b Residenza temporanea**

Comprende le abitazioni temporanee, quali seconde case, miniappartamenti e monolocali, utilizzate generalmente a scopo turistico per affittacamere, case e appartamenti per vacanza, appartamenti ammobiliati per uso turistico, così come disciplinati dalla L. R. n. 16/2004 e s. m. e i., ed ubicate esclusivamente negli ambiti consolidati prevalentemente turistici. A tali abitazioni, anche al fine di determinarne le loro dimensioni minime, si applicano le disposizioni di cui al DM del 5/7/1975 "*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20/06/1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione*". Le norme di cui al successivo Capo 4.3, anche in rapporto ai tipi di intervento edilizio di cui al

precedente Capo 1.5, definiscono i casi in cui si applicano le presenti disposizioni.

a2. Residenza collettiva (non turistica)

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati e le strutture socio-assistenziali di carattere residenziale o semi-residenziale, quali: casa di riposo/casa albergo/albergo per anziani, comunità alloggio, centro diurno ed altresì quelle per minori: comunità di pronta accoglienza, comunità educativa e comunità di tipo familiare.

b) FUNZIONI TURISTICO RICETTIVE

Le attività ricettive di seguito elencate, si svolgono in strutture le cui definizioni, caratteristiche e tipologie sono stabilite dalla L. R. n. 16/2004 e s. m. e i. (*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*); tali strutture comprendono le attività ricettive alberghiere, all'aria aperta ed extralberghiere.

Ai sensi e nei casi previsti dal comma 4, dell'art. 3, della L. R. n. 28/1990 e s. m. e i. (*Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna*), le strutture ricettive individuate fra le attività di seguito indicate, sono vincolate a tempo indeterminato alla loro specifica destinazione d'uso; il vincolo può essere rimosso quando sia dimostrata la non convenienza economica di gestione dell'azienda ricettiva ed in particolare, relativamente alle unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera collocate negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici, il vincolo di destinazione ricettiva può essere rimosso, rispettivamente, secondo quanto previsto all'art. 4.2.1, comma 6 ed all'art. 4.3.2.5;

b1. Attività ricettive alberghiere:

- **b1.a** - alberghi: sono le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, costituite da uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività in non meno di 7 unità. Negli alberghi la capacità ricettiva può riguardare le unità abitative in misura non superiore al 40 per cento del totale. Gli alberghi, denominabili anche "hotel", possono assumere la specificazione aggiuntiva di "motel", di "meublé" o "garni", di "centro benessere", di "beauty farm". Negli alberghi è ammessa la presenza di un alloggio per il titolare o personale di custodia di **Sul** non superiore a 80,00 mq. e facente parte del presente uso **b1.a**;
- **b1.b** - residenze turistico-alberghiere denominabili anche "residence": sono le strutture ricettive, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto G.R. di n. 916/2007 e s. m. e i.. Nelle residenze turistico-alberghiere la capacità ricettiva può riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale. Data l'unitarietà della struttura alberghiera, non è consentito il frazionamento e/o la vendita frazionata di parti dell'edificio alberghiero ed a garanzia di ciò, sia in caso di cambio d'uso che di nuova

costruzione, il rilascio del titolo abilitativo deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che impegna il titolare e i suoi aventi causa, a non praticare vendite frazionate, sotto qualsiasi forma, ivi compresa la multiproprietà, della singola unità edilizia.

Agli alberghi ed alle residenze turistico alberghiere, inoltre si applicano le disposizioni di cui all'atto di G.R. n. 916 del 25/06/2007 e s. m. e i..

b2. Attività ricettive all'aria aperta

Nel rispetto dei contenuti di cui agli articoli 4 e 6 della L. R. n. 16/2004 (*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*) e s. m. e i., con il presente RUE, di seguito vengono dettagliate le seguenti attività ricettive all'aria aperta:

- **b2.a** - campeggi: sono i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento;
- **b2.b** - villaggi turistici: sono villaggi turistici i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse. Nei villaggi turistici almeno il 35 per cento delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Tale percentuale può riguardare anche la totalità delle piazzole.

Alle attività ricettive all'aria aperta si applicano in particolare le ulteriori disposizioni di cui all'art. 6 della L. R. n. 16/2004 e s. m. e i. su richiamata ed inoltre quelle di cui all'atto di G.R. n. 2150/2004 e s. m. e i..

b3. Attività ricettive extralberghiere: sono le case per ferie (a cui si assimilano anche le colonie), gli ostelli.

Alle strutture ricettive extralberghiere inoltre si applicano le disposizioni di cui all'atto di G.R. n. 2186 del 19/12/2005 e s. m e. i..

b4. Altre tipologie di attività ricettive:

- **b4.a** - sono le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico.
- **b4.b** - Aree attrezzate, di cui all'art. 15 della L. R. n. 16/2004, riservate esclusivamente alla sosta temporanea e al parcheggio di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento al di fuori delle strutture ricettive all'aperto di cui alla precedente lettera **b2**),

  Le aree attrezzate possono essere istituite dal Comune o realizzate e gestite da privati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'atto di G.R. n. 2150/2004 e s. m. e i., nonché delle disposizioni di cui all'articolo 185, comma 7, del D.lgs. n. 285/1992 e s. m. e i. (*Nuovo codice della strada*) e del relativo regolamento di esecuzione.

  Nelle aree di cui alla presente lettera la permanenza è permessa per un periodo massimo di settantadue ore consecutive.

Il presente uso è ammesso esclusivamente nelle proprietà del Comune per istituire, dallo stesso, le suddette aree attrezzate, nelle aree **Act7** di cui all'art. 4.3.1 o nei nuovi ambiti di cui all'art. 4.9 punto 4 lett. b1) e all'art. 4.10 punto 2 lett. c) del PSC programmati dal POC e da attuarsi mediante PUA.

b5. Stabilimenti balneari: sono le costruzioni a servizio della balneazione (stabilimenti e relativi servizi compresi quelli per la sicurezza) realizzate con materiali tali da consentire la facile rimozione e disciplinate dal Piano dell'Arenile.

c) FUNZIONI PRODUTTIVE

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (diverse da quelle ricomprese negli usi d13 e d14) e di trasformazione del settore agroalimentare e conserviero.

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, assistenza tecnica alla clientela e commercializzazione, che nel caso di attività manifatturiere artigianali comprende la vendita dei prodotti di produzione propria, ai sensi dell'art. 5, della L. n. 443/1985; qualora tali aree o unità immobiliari facciano parte di unità edilizie comprese nelle zone ASP1 e ASP2 di cui all'art. Art. 4.4.2 - *Ambiti specializzati per attività produttive ASP*, per la vendita dei suddetti prodotti, può essere destinata una quota di superficie pari al 40% della **Sul** delle aree e/o unità stesse. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica, piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere.

Può comprendere anche le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; tale attività, nel territorio rurale, è riferita principalmente a fonti energetiche rinnovabili ed alle condizioni fissate dalle DAL n. 28/2010 e DAL n. 51/2011, è svolta attraverso l'installazione di specifici impianti utilizzabili anche per assicurare il rispetto dei valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*".

c2. Attività di mostre, magazzini, depositi

Comprende mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta e mercatini dell'usato in conto vendita, magazzini, depositi temporanei e trasporto di merci (tali magazzini e depositi, riguardano solo quelli esterni alle imprese di cui all'uso **c1**).

c3. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici) e di rifiuti solidi urbani o industriali.

d) FUNZIONI DIREZIONALI

d1. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico

Comprende le attività direzionali (professionali) in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato e a modesto concorso di pubblico, ambulatori fino a 200 mq. di **Sul** e le attività terziarie non ricadenti nell'uso **d6**.

d2. Attività culturali; attività formative e sociali; attività ricreative, sportive e di spettacolo, prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte.

Le attività formative e sociali comprendono:

- i centri di buon vicinato e i centri e sale polivalenti, di aggregazione.

Le attività ricreative, sportive e di spettacolo comprendono:

- in particolare i circoli privati e le sale pubbliche da gioco di limitate dimensione e capienza, quali: sale biliardi, sale giochi, agenzie per la raccolta di scommesse ippiche, sportive e simili (vedi anche definizione contenuta nel comma 2, art. 1 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i.);
- monosale cinematografiche.

Per le attività formative e sociali, ricreative, sportive e di spettacolo, i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui ricade e comunque non inferiore a quella di cui al D.P.C.M. 14/11/1997 – Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

Per tutte le attività sopraelencate è comunque necessario il rispetto, sia della normativa statale e regionale vigente in materia di acustica sia del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Riccione e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

d3. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

d4. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso **d2** ed in particolare i circoli privati, le attività di pubblico spettacolo quali: le discoteche ed i night club e le monosale, medie multisale ed arene cinematografiche; le attività di sale pubbliche da gioco di elevate dimensioni e capienza, quali: sale biliardi, sale giochi, agenzie per la raccolta di scommesse ippiche, sportive e simili (vedi anche definizione contenuta nel comma 2, art. 1 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i.); per le suddette attività i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;

- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

Per tutte le attività sopraelencate è comunque necessario il rispetto, sia della normativa statale e regionale vigente in materia di acustica sia del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Riccione e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

d5. Attività ricreative, sportive e di spettacolo

Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso **d4**, quali le grandi multisale cinematografiche ed inoltre l'attività di sala "*Bingo*". Comprende altresì le attività ludiche svolte in esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del T.u.l.p.s. di cui al R.D. n. 773/1931 e s. m. e i. (vedi anche comma 2, art. 1 e comma 1, art. 6, della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i.); al fine di perseguire le finalità richiamate al comma 2 dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i., ed in applicazione delle disposizioni di cui al medesimo comma 2, per quanto di competenza comunale, con il presente RUE si prescrive che tali attività non possono essere esercitate in un raggio di 300 metri, misurati per la distanza pedonale più breve, da istituti di istruzione primaria e secondaria, centri giovanili, impianti sportivi o altri centri socio-ricreativi frequentati principalmente da giovani, mercati di quartiere, luoghi di culto, strutture ospedaliere e residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio sanitario o assistenziale, strutture ricettive per categorie protette, altre sale giochi.

d6. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.

d7. Attività espositive, fieristiche, congressuali

Comprende attività espositive, strutture fieristiche, centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

d8. Spettacoli viaggianti

Comprende le aree attrezzate per l'installazione dei circhi, per le attività dello spettacolo viaggiante e dei parchi di divertimento di cui all'art. 9 della L. n. 337/1968 e s. m. e i.; in tali aree, inoltre, si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 3 della L. R. n. 13/1999 e s. m. e i., relative alla sosta temporanea per operatori di spettacolo viaggiante. Le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

d9. Attività di interesse collettivo di tipo civile, sociale e religioso e attività scolastiche di base

Le attività di tipo civile e sociale comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, centri civici, centri sociali, centri di quartiere, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

Le attività di tipo religioso comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

Le attività scolastiche di base, pubbliche o private, comprendono nidi dell'infanzia, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado; si intendono compresi fra le attività scolastiche gli spazi per attività didattiche (biblioteca, mensa, bar), per attività complementari (uffici, sale riunioni), per attività sportive (palestre aree verdi attrezzate) e le aree scoperte destinate a verde e parcheggio, comprese quelle di cui ai successivi artt. 3.1.5 e 3.1.6, esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

d10. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

Comprende le scuole, pubbliche o private, per l'istruzione secondaria superiore, quali licei, istituti tecnici e artistici e centri di formazione professionale, nonché le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria. Si intendono compresi in tale uso gli spazi per attività didattiche (biblioteca, mensa, bar), per attività complementari (uffici, sale riunioni), per attività sportive (palestre, aree verdi attrezzate) e le aree scoperte destinate a verde e parcheggio, comprese quelle di cui agli artt. 3.1.5 e 3.1.6, esclusivamente o prevalentemente dedicate all'utenza delle attività in argomento.

d11. Attività sanitarie ed assistenziali

Comprende ospedali, case di cura e strutture socio-sanitarie ed assistenziali quali: case protette e residenze sanitarie assistenziali (RSA), centri diurni assistenziali, centri socio-riabilitativi sia diurni che residenziali per disabili e strutture per malati di *AIDS* o con infezioni da *HIV*; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una **Sul** superiore a 200 mq. compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

d12. Artigianato dei servizi agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli ed attività di noleggio automezzi

Comprende le attività di assistenza e riparazione dei piccoli automezzi limitatamente ai cicli e motocicli, di dimensioni non superiori a 100 mq. di **Sul** oltre agli spazi di servizio e di magazzino. Sono comprese le attività di noleggio automezzi, di cui al DPR n. 481/2001.

d13. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in d12)

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

d14. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs n. 139/2006, in quanto non compresa nell'elenco di cui all'Allegato I, al DPR n. 151/2011 e s. m. e i.;
- attività non preclusa dalle disposizioni di cui al D.M. Sanità del 05/09/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie" (R.D. n. 1265/1934);
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 1 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Per le suddette attività è comunque necessario il rispetto, sia della normativa statale e regionale vigente in materia di acustica sia del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Riccione e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

d15. Attività di parcheggio

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali di cui all'art. 3.1.3 comma 11, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, in strutture entro e fuori terra o a raso (*attività di gestione di parcheggi e autorimesse, ovvero attività di rimessa di veicoli* di cui al DPR n. 480/2001), eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio (in questo caso l'attività di lavaggio non costituisce anche uso **d16** e qualora collocata in locali interrati/seminterrati potrà svolgersi qualora venga acquisita la specifica autorizzazione in deroga al divieto di lavoro in locali interrati/seminterrati di cui all'art. 65 del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.) e simili.

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente capoverso alle unità edilizie esistenti, realizzate con le norme del pre-vigente PRG/V, all'interno delle quali sia stato insediato l'uso U.23 - *parcheggi attrezzati* di cui all'art. V – 1.24 delle norme dello stesso PRG/V, il presente uso **d15** corrisponde all'uso U.23 - *parcheggi attrezzati* – di cui al medesimo pre-vigente art. V – 1.24, qualora i parcheggi realizzati in base a tale norma siano stati ceduti in proprietà o asserviti in uso secondo modalità e rapporti stabiliti con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale. Per le medesime unità edilizie il presente RUE prescrive che, sino a diversa previsione da programmare con il POC, la destinazione delle

superfici adibite ad *officine, lavaggi auto ed attività collegate all'uso dell'auto* derivanti dalla realizzazione dei parcheggi attrezzati di cui all'uso U.23 di cui sopra, resta vincolata alle medesime destinazioni per effetto delle norme *specifiche* previgenti, alle disposizioni dei titoli abilitativi e agli atti d'obbligo, che ne hanno consentito la loro materiale quantificazione e realizzazione.

(Si riporta uno stralcio del testo dell'art. V – 1.24 - *parcheggi attrezzati – U.23* - del pre-vigente PRG/V: "*I parcheggi attrezzati, sono parcheggi il cui uso è destinato al pubblico e comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto e, fatta eccezione per le Zone T1, T2, T3, T4, T5 e T6, di attività collegate all'uso dell'auto, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse. Fanno parte dell'uso U.23, anche i parcheggi attrezzati privati, asserviti a strutture ricettive.*

In ragione del contesto urbanistico di appartenenza, tali parcheggi possono essere ceduti in proprietà o asserviti in uso secondo modalità e rapporti stabili con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Omissis ").

d16. Attività di autolavaggio

Riguarda l'attività di autolavaggio autonoma ed esclusiva, (quindi non associata ad altri usi **d13**, **d15**, **e8** ….) unicamente per automezzi leggeri (fino a q.li 35)

d17. Attrezzature per la nautica e la pesca

Sono comprese tutte le attrezzature per la nautica e la pesca e per le attività, di cui all'art. 2, della L. R. n. 22/2014 (*pescaturismo, ittiturismo e acquiturismo*), come: rimessaggi a terra dei natanti, rimesse, officine, magazzini, attività cantieristica, celle frigorifere, tettoie e spazi coperti, impianti speciali, etc., ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici e per la commercializzazione di prodotti ittici.

d18. Attività di custodia di animali

L'attività di custodia di animali riguarda quelli per uso non zootecnico quali i cavalli e gli animali da compagnia; tale attività, comprende la cura degli animali stessi (esclusi i servizi veterinari), come la presa in pensione, la tolettatura, l'addestramento ed appunto la custodia. Quindi l'attività in oggetto, non consente alcuna forma di allevamento, non riguarda animali per uso alimentare, non è configurabile come agricola e non ricade nella categoria funzionale rurale.

e) FUNZIONI COMMERCIALI

Ai fini degli usi urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sottoelencati sottotipi d'uso **e.3**, **e.4**, **e.5** in relazione all'entità della loro **SV** complessiva.

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della **SV** complessiva.

e1. Esercizi commerciali di vicinato ([1])

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (**SV**) non superiore a 250 mq. ciascuno.

Rientrano in tali attività commerciali anche la vendita dei prodotti di produzione propria, ai sensi dell'art. 5, della L. n. 443/1985, effettuata all'interno delle unità immobiliari destinate a funzioni **c1** ed **e9**; nel caso tali unità immobiliari facciano parte di unità edilizie comprese nelle zone ASP1 e ASP2 di cui all'art. Art. 4.4.2 - *Ambiti specializzati per attività produttive ASP*, per la vendita dei suddetti prodotti, può essere destinata una quota di superficie pari al 40% della **SuI** delle unità stesse.

e2. Pubblici esercizi; esercizi di pubblico servizio ([1])

La funzione di pubblico esercizio comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, di cui alla L. R. n. 14/2003 e s.m e i., quali ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, enoteche, sale ritrovo, pub con esclusione dei locali per lo spettacolo come discoteche e night club, con i relativi spazi tecnici, di servizio e di magazzino; la funzione di esercizio di pubblico servizio comprende le attività quali: rivendite di tabacchi, rivendite di riviste e giornali, farmacie, ecc., con i relativi spazi tecnici, di servizio e di magazzino.

e3. Medio-piccole strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di **SV** compresa fra 250 mq. e 1500 mq.

Si distinguono in:

- **e3.a** - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **e3.n** - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

e4. Medio-grandi strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una **SV** compresa fra 1500 mq. e 2500 mq..

Si distinguono in:

- **e4.a** - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **e4.n** - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

e5. Grandi strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una **SV** superiore a 2500 mq..

Si distinguono in:

- **e5.a** - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **e5.n** - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

e6. Commercio all'ingrosso

Comprende edifici, strutture tecnologiche ed aree adibite alle attività definite alla lett. a), comma 1 dell'art. 4 del D.lgs. n. 114/1998 e s. m. e .i.; a tali attività, negli

inerenti punti di vendita nei quali sono esercitate congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 19 bis e 19ter, della L. R. n. 14/1999 e s. m. e i..

e.7 Commercio al dettaglio su aree pubbliche, mercati ambulanti rionali, fiere e feste temporanee

Comprende le attività definite all'art. 27 e svolte ai sensi del titolo X del D.lgs. n. 114/1998 e s. m. e .i. e della L. R. n. 12/1999 e s. m. e i.. Le aree sui cui si svolgono le precedenti attività, inoltre, sono attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

e8. Distribuzione carburanti per uso autotrazione

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, (il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburanti per autotrazione collocati in impianti stradali e per il rifornimento di natanti marini) come definiti dalla legislazione vigente in materia di cui alla D.C.R. n. 355/2002 e s. m. e i..

Gli impianti stradali, alle condizioni e nei casi previsti dai successivi artt. 3.3.2 e 3.3.5, possono essere dotati di attività integrative, quali autonomi servizi all'automobile (servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione ed assistenza ai veicoli) ed all'automobilista (rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per i veicoli) ed anche di autonome attività commerciali su superfici entro i limiti di cui all'art. 4, comma 1, lettera d) del D.Lgs. n. 114/1998 e s. m. e i. (esercizi di vicinato) o di pubblici esercizi, ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2 e dell'art. 7, comma 1, della L. R. n. 14/2003 e s. m. e i. (somministrazione di alimenti e bevande); le predette attività integrative costituiscono specifici ulteriori usi come: **e1**, **e2**, **d12**, **d13** e **d16**, come disciplinati dal presente articolo, le quali comunque sono connesse all'impianto di carburante, non possono essere cedute autonomamente e decadono con la chiusura definitiva dell'impianto stesso.

L'uso **e8** non riguarda gli impianti ad uso privato ed altresì nel medesimo uso non sono compresi autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

e9. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione ed alle imprese ([1])

Comprende le attività di artigianato tradizionale, artistico e creativo, artigianato di servizio alla persona, inclusi i laboratori di artigianato alimentare, palestre e centri di estetica e cura del corpo, alla casa, ai beni di produzione ed alle imprese.

Comprende anche i mercatini solidali dell'usato, svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali.

Rientrano in tali attività artigianali anche la vendita dei prodotti di produzione propria, ai sensi dell'art. 5, della L. n. 443/1985, effettuata all'interno delle unità immobiliari destinate alle presenti funzioni **e9**; nel caso tali unità immobiliari facciano parte di unità edilizie comprese nelle zone ASP1 e ASP2 di cui all'art. 4.4.2 - *Ambiti specializzati per attività produttive ASP*, per la vendita dei suddetti

prodotti, può essere destinata una quota di superficie pari al 40% della **SuI** delle unità stesse.

---

(1) Tutte le attività promiscue che prevedono la vendita al dettaglio dei propri prodotti trasformati artigianalmente, alimentari e non, possono insediarsi indifferentemente negli usi **e.1**, **e.2** ed **e.9**.

---

f) FUNZIONI RURALI

f1. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature

L'attività di coltivazione agricola, orticola, floricola comprende i relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; ai locali dei predetti edifici di servizio si applicano le disposizioni di cui al comma 7, dell'art. 28, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

L'uso **f1** comprende inoltre l'attività zootecnica di allevamento di piccoli animali domestici destinati all'autoconsumo dei residenti nell'unità edilizia, connessa anche con l'utilizzazione, comunque non intensiva, del suolo agricolo, comprensive dei relativi fabbricati di servizio.

f2. Attività di agricoltura sociale

Le attività di agricoltura sociale sono disciplinate dalla L. n. 141/2015 (*Disposizioni in materia di agricoltura sociale*); ai fabbricati o porzioni di fabbricati rurali, compresi i locali degli edifici di servizio di cui all'uso **f1**, esistenti, destinati dagli imprenditori agricoli all'esercizio delle attività di agricoltura sociale, si applicano le disposizioni di cui all'art. 5, della medesima L. n. 141/2015.

f3. Attività agrituristiche

Le attività agrituristiche elencate all'art. 4, comma 9, lett. e) della L. R. n. 16/2004 e s. m. e i., sono disciplinate dalla L. R. n. 4/2009 e s. m. e i. (*Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole*) e dall'Atto di Giunta regionale n. 987 dell'11/07/2011 e s. m. e i..

Inoltre si individuano le seguenti **FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**, le quali vengono comunque definite usi e contraddistinte con la lettera **g)**:

g1. Mobilità

Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, aeroporti).

g2. Parcheggi pubblici in sede propria

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente capoverso alle unità edilizie esistenti, realizzate con le norme del pre-vigente PRG/V, all'interno delle quali sia stato insediato l'uso U.23 - *parcheggi attrezzati* di cui all'art. V – 1.24, delle norme dello stesso PRG/V, il presente uso **d16** corrisponde all'uso U.23 - *parcheggi attrezzati* – di cui al medesimo pre-vigente art. V – 1.24, qualora i parcheggi realizzati in base a tale norma siano di uso pubblico o siano anche stati ceduti in proprietà o asserviti in uso secondo modalità e rapporti stabiliti con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale. Per le medesime unità edilizie il presente RUE prescrive che, sino a diversa previsione da programmare con il POC, la destinazione delle superfici adibite ad *officine, lavaggi auto ed attività collegate all'uso dell'auto* derivanti dalla realizzazione dei parcheggi attrezzati di cui all'uso U.23 di cui sopra, resta vincolata alle medesime destinazioni per effetto delle norme *specifiche* previgenti, alle disposizioni dei titoli abilitativi e agli atti d'obbligo, che ne hanno consentito la loro materiale quantificazione e realizzazione.

(Si riporta uno stralcio del testo dell'art. V – 1.24 - *parcheggi attrezzati* – U.23 del pre-vigente PRG/V: "*I parcheggi attrezzati, sono parcheggi il cui uso è destinato al pubblico e comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto e, fatta eccezione per le Zone T1, T2, T3, T4, T5 e T6, di attività collegate all'uso dell'auto, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse. Fanno parte dell'uso U.23, anche i parcheggi attrezzati privati, asserviti a strutture ricettive.*

In ragione del contesto urbanistico di appartenenza, tali parcheggi possono essere ceduti in proprietà o asserviti in uso secondo modalità e rapporti stabili con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Omissis ").

g3. Reti tecnologiche e relativi impianti

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento, captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua, raccolta di reflui, trasmissione di informazioni, immagini, suoni, mediante reti di condutture.

g4. Impianti per l'ambiente

Trattamento e smaltimento di rifiuti: piattaforme di stoccaggio, piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.

g5. Impianti di trasmissione (via etere)

Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente), fari.

g6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile

Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione

della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società pubbliche e/o private di gestione di servizi pubblici o strumentali della Pubblica Amministrazione.

g7. Attrezzature cimiteriali

Comprende edifici, strutture per il commiato, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi (L. R. n. 19/2004).

g8. Attrezzature per la Difesa Nazionale

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

g9. Opere per la tutela idrogeologica

Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

Art. 1.6.2 - Uso esistente

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. L'uso esistente di un immobile o di un'unità immobiliare è determinato in conformità alle disposizioni del comma 6, dell'art. 28 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso **a1.a**, oppure l'uso **f1**, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO

Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali, alle fragilità ambientali e agli elementi di identità storico-culturale del territorio

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Per ciascuna delle aree e degli immobili oggetto delle individuazioni di cui al Titolo II delle NTA del PSC si applicano le relative disposizioni del PSC, con le opportune precisazioni e specificazioni o disposizioni più dettagliate di seguito riportate, nel rispetto comunque della normativa sovraordinata.
2. Le disposizioni normative relative ai diversi ambiti del territorio comunale di cui ai Titoli III e IV si applicano nel sovraordinato rispetto delle norme tutela di cui al presente Titolo.

TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

Art. 2.2 - Rischio idraulico

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Nella Tav. 1 del PSC, integrata dalla Tav. D del PTCP e dalle Tavv. S.A.8 e Tqc 6, del quadro conoscitivo del medesimo PTCP, sono individuati, recependo le corrispondenti individuazioni operate dal "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico" dell'Autorità interregionale di bacino Marecchia-Conca:
   a) gli alvei dei corsi d'acqua come definiti nel suddetto Piano stralcio;
   b) le fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, nella situazione alla data di adozione del PSC, ossia precedente alla realizzazione degli interventi strutturali previsti dal Piano stralcio;
   c) le fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, nella situazione successiva alla realizzazione degli interventi strutturali previsti dal Piano stralcio;
   d) le fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno di 500 anni.
2. Nelle aree comprese nelle fasce di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, ivi comprese le porzioni ricadenti nel Territorio Urbanizzato e nel Territorio Urbanizzabile, oltre alle norme del presente articolo, si applicano le prescrizioni e disposizioni, secondo i casi, di cui agli articoli 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4, delle norme del PTCP.

   Per le aree ricomprese nelle fasce di cui alla lettera c) del precedente comma 1, ed esterne alle fasce ripariali ed arginali, come definite dal Piano Stralcio, che successivamente alla realizzazione degli interventi per la messa in sicurezza dal rischio idraulico previsti nel Piano Stralcio non risulteranno più inondabili, possono essere consentiti, a partire dalla data di approvazione del progetto definitivo per la messa in sicurezza, modesti ampliamenti degli edifici esistenti e nuovi manufatti edilizi strettamente funzionali all'attività agricola non altrimenti

localizzabili, purché le superfici agibili siano a quote compatibili con la piena di riferimento.

3. Nelle aree comprese nelle fasce di cui alla lettera d) del precedente comma 1, ivi comprese le porzioni ricadenti nel Territorio Urbanizzato e nel Territorio Urbanizzabile, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 10, comma 2 delle norme del Piano Stralcio e relativamente alle attività ed interventi ammissibili si applicano le normative di zona del presente RUE e/o di ambito del PSC.
4. In applicazione dell'art. 11, comma 2 delle norme del Piano Stralcio, in riferimento agli interventi strutturali, già elencati e descritti nell'allegata tabella 1 del richiamato Piano stralcio, devono essere salvaguardate le aree destinate alle opere di regimentazione idraulica e di difesa idraulica con particolare attenzione nei Piani Urbanistici Attuativi.
5. Al fine della mitigazione del rischio idraulico connesso allo smaltimento delle acque meteoriche nel territorio comunale, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 2.5 (*Mitigazione del rischio idraulico e funzionalità idraulica*) e le disposizioni di cui all'art. 10.2 (*Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui e gestione delle acque meteoriche*), delle norme del PTCP, secondo i casi ivi previsti.

   Al fine di garantire effettive azioni di mitigazione del rischio idraulico, nelle more di adeguamento degli strumenti urbanistici generali e di settore, si prescrive la verifica e l'eventuale attuazione delle norme immediatamente operanti del "Progetto di Variante al PAI 2016", adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n. 1 del 27/04/2016.

Art. 2.3 - Scarpate fluviali e paleofalesia

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Nella Tav. 1 del PSC, integrata dalle Tavv. C e D del PTCP e dalla Tav. S.A. 9 del quadro conoscitivo del medesimo PTCP, sono individuate:
   - le scarpate di terrazzo alluvionale;
   - i tratti di paleofalesia ove questa, in quanto parzialmente urbanizzata, risulta meglio riconoscibile nella sua conformazione morfologica originaria;
   - I tratti di paleofalesia fortemente urbanizzata;
   - Le frane per fenomeni attivi;
   - I depositi di versante.
2. Agli elementi individuati al precedente punto 1 si applicano, secondo i casi, le disposizioni di cui agli articoli 4.1 e 5.3, comma 12, delle norme del PTCP e le ulteriori di cui all'articolo 2.3 delle Norme di Attuazione del PSC.

Art. 2.4 - Aree di tutela della acque sotterranee

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Nella Tav. 1 del PSC, integrata dalla Tav. D del PTCP e dalla Tav. S.A.6, del quadro conoscitivo del medesimo PTCP, sono individuate:
   - le aree a media vulnerabilità idrogeologica di cui all'art. 16 del previgente PTCP, successivamente individuate dal PTCP variante 2012, come aree di ricarica indiretta della falda - ARI;
   - le aree di tutela assoluta dai punti di captazione acquedottistica;
   - le aree di rispetto dei punti di captazione acquedottistica.
2. Alle aree individuate al precedente punto 1 si applicano, secondo i casi, le disposizioni di cui agli articoli 3.1, 3.2, 3.5, 3.7, delle norme del PTCP, le ulteriori di cui all'articolo 2.4 delle Norme di Attuazione del PSC ed infine quelle di cui al Regolamento Regionale 4/01/2016, n. 1, recante "*Regolamento regionale in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue derivanti da aziende agricole e piccole aziende agro-alimentari*".

2bis. Nelle aree individuate dalla Tav. D del PTCP *variante 2012*, come aree di ricarica indiretta della falda – ARI di cui al precedente comma 1, ricade anche la maggior parte delle aree del giacimento di acque minerali e termali oggetto di "*concessione di coltivazione del giacimento di acqua minerale denominata – Riccione –*" rinnovata ed ampliata con atto, della Provincia di Rimini, n. 58 Prot. Gen. n. 17695/C0301 del 27/03/2003 (come individuate nell'allegato A alla richiamata concessione) ed i relativi pozzi di emungimento delle acque minerali e termali. Il giacimento di acque minerali e termali, le relative pertinenze ed i pozzi, sono soggetti, secondo i casi, alle norme della L. R. n. 32/1988, della L. n. 323/2000 e dell'art. 94 del D.lgs. n. 152/2006 ed alle disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 3.7 delle norme del PTCP.

Art. 2.5 - Aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Nella Tav. 1 del P.S.C., integrata dalla Tav. D del PTCP e dalle Tavv. S.A.6, S.A.9 ed S.A.11, del quadro conoscitivo del medesimo PTCP, sono individuate:
   - le aree a particolare liquefacibilita dei terreni;
   - le strutture geomorfologiche a potenziale amplificazione sismica, scarpate di terrazzo alluvionale;
   - le aree a potenziale amplificazione sismica per fenomeni gravitativi e depositi di versante.
2. Alle aree ed agli elementi individuati al precedente punto 1 si applicano, secondo i casi, le disposizioni di cui all'articolo 4.3 delle norme del PTCP e le ulteriori di cui all'articolo 2.5 delle Norme di Attuazione del PSC.
3. In particolare, anche in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4.3, delle norme del PTCP, gli interventi di nuova costruzione di edifici nelle aree a particolare liquefacibilita dei terreni sono soggetti alla preventiva effettuazione di indagini geotecniche tali da:

- definire le prescrizioni attuative per assicurare la tenuta degli edifici rispetto al fenomeno della liquefazione;
- ovvero assicurare l'eventuale insussistenza locale del rischio del fenomeno della liquefazione.

  Nel caso di impossibilità di assicurare la tenuta rispetto al fenomeno della liquefazione non sono ammessi interventi di nuova costruzione di edifici.

3*bis.* In generale, gli interventi edilizi ammessi sul territorio comunale sono realizzabili previa verifica e valutazione delle risultanze dello *"Studio di Microzonazione Sismica di I° e di II° livello di approfondimento",* costituente documentazione conoscitiva a supporto della Variante 2016 al RUE.

TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Art. 2.6 - Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Il PSC individua nella Tav. 2, integrata dalla Tav. D del PTCP e dalle Tavv. S.A.8 e Tqc 6, del quadro conoscitivo del medesimo PTCP, gli alvei dei corsi d'acqua relativi al reticolo idrografico principale e rilevanti per le caratteristiche idrauliche, morfologiche e paesistiche.
2. *Soppresso..*
3. Negli alvei di cui al precedente comma 1, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2.2 delle norme del PTCP ed inoltre a specificazione di quanto contenuto nella lettera c) del comma 2, del medesimo articolo 2.2:

   a) *Soppressa.*

   b) *Soppressa.*

   c) In caso di manufatti edilizi riconosciuti dal PSC di valore storico-architettonico o di quelli riconosciuti dal **RUE** di pregio storico-culturale e testimoniale, ferme restando le disposizioni e le competenze di cui al D.lgs. 22/01/2004 n° 42, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (**MO**, **MS**, **RRC**), nonchè di restauro scientifico (**RS**) per il ''ponte romano'', come definiti dal Capo 1.5 e nel rispetto del successivo sub titolo ''Tutele dei beni storico-culturali e testimoniali''.

Art. 2.7 - Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Il PSC individua nella Tav. 2 le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua quali aree che, per caratteristiche morfologiche e vegetazionali, appartengono agli ambiti fluviali del reticolo idrografico principale.
2. *Soppresso.*

3. Nelle zone di tutela di cui al precedente comma 1, in generale, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2.4 e 5.4 delle norme del PTCP, in particolare, in applicazione di quanto disposto al comma 4, lettera a) del medesimo articolo 5.4 ed anche a maggior precisazione di quanto già stabilito dall'articolo 2.7 delle Norme di Attuazione del PSC, sono consentiti:
   a) gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia e cambio d'uso verso gli usi ammessi nell'ambito o nella zona in cui ricade l'unità edilizia oggetto d'intervento, (**MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RT**, **RE**, **CD**);
   abis) gli ulteriori interventi previsti alle lettere b), c), d), e) ed f) del comma 4, ed agli altri commi, dello stesso articolo 5.4 delle norme del PTCP;
   b) *soppressa;*
   c) *soppressa;*
   d) *soppressa.*
4. *Soppresso.*
5. *Soppresso:*
   a. *soppressa;*
   b. *soppressa;*
   c. *soppressa;*
   d. *soppressa;*
   e. *soppressa;*
   f. *soppressa;*
   g. *soppressa;*
   h. *soppressa.*
6. *Soppresso.*
7. *Soppresso:*
   a. *oppressa;*
   b. *Soppressa;*
   c. *soppressa;*
   d. *soppressa;*
   e. *soppressa;*
   f. *soppressa;*
   g. *soppressa.*
8. *Soppresso.*

Art. 2.8 – Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Il PSC individua nella Tav. 2 le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, comprendenti ambiti territoriali caratterizzati da aspetti di pregio sia per le componenti geologiche, vegetazionali e percettive sia per le componenti storico-testimoniali. Le stesse zone sono trasposte nella Tav. 1 del RUE, nel rispetto dell'art. 1.8 del PSC.
2. In merito alle individuazioni di cui al precedente comma 1 si rimanda all'art. 2.8 del P.S.C..
3. Nelle zone di cui al precedente comma 1, in generale, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5.3 delle norme del PTCP, in particolare, in applicazione di quanto disposto al comma 6, lettera a) del medesimo articolo 5.3 ed anche a maggior precisazione di quanto già stabilito dall'articolo 2.8 delle Norme di Attuazione del PSC, sono consentiti:
   a) gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione e ampliamento secondo quanto stabilito rispettivamente ai capi 4.2, 4.5 e 4.6;

   abis) gli ulteriori interventi previsti alle lettere b), c), d) ed e) del comma 6, ed agli altri commi, dello stesso articolo 5.3 delle norme del PTCP;

   b) *soppressa;*

   c) *soppressa;*

   d) *soppressa;*

   e) *soppressa*.
4. *Soppresso.*
5. *Soppresso.*
6. *Soppresso:*
   a. *soppressa;*
   b. *soppressa;*
   c. *soppressa;*;
   d. *soppressa;*
   e. *soppressa;*
   f. *soppressa;*
   g. *soppressa.*
7. *Soppresso.*
8. Nell'area tutelata ai sensi del presente articolo e contigua alla zona aeroportuale, il POC può prevedere la realizzazione di dotazioni ecologiche ambientali nei termini di cui all'art. 4.15 punto 5 lettera d) del PSC.

Art. 2.9 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Il PSC riporta nella Tav. 2, modificata dalla Tav. B del PTCP vigente, le Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile che riguardano l'arenile nei tratti già compromessi da utilizzazioni turistico-balneari e le aree ad esso direttamente connesse prevalentemente inedificate o scarsamente edificate.
2. *Soppresso.*
3. Nelle Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile di cui al comma 1, fatte salve le successive disposizioni del POC relative all'eventuale nuova edificazione, in conformità alle disposizioni di cui alle lettere c) e d), del comma 3, dell'articlo 5.6 delle norme del PTCP, con il presente RUE, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi diretti:
   a) in generale sugli edifici: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ristrutturazione edilizia, nonché di adeguamento ai requisiti di legge e demolizione, comunque secondo quanto stabilito dalle specifiche disposizioni di cui ai Capi 4.3, 4.4 e 4.5 (**MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE**, **AM** limitatamente al caso di aumento del volume relativo all'incremento dell'altezza totale di una costruzione preesistente, derivante da interventi di adeguamento ai requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, e di sicurezza ed antincendio, **D**);
   b) in particolare sugli edifici ricadenti in zona incongrua, quale quella ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ristrutturazione edilizia, adeguamento ai requisiti obbligatori di legge, accorpamento di due o più edifici purchè lo stesso non comporti aumento del volume complessivo ed a condizione che determini una visuale libera del fronte mare superiore alla somma delle visuali libere preesistenti e demolizione, comunque secondo quanto stabilito dalle specifiche disposizioni di cui ai Capi 4.3, 4.4 e 4.5 (**MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE**, **AM** limitatamente al caso di aumento del volume relativo all'incremento dell'altezza totale di una costruzione preesistente, derivante da interventi di adeguamento ai requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, antisismica e di sicurezza ed antincendio, **RI** limitatamente al caso dell'accorpamento di due o più edifici, **D**);
   c) sugli edifici esistenti dedicati ai servizi ospedalieri, sanitari e di curasono comunque ammessi interventi di miglioramento tecnologico e strutturale ai fini del miglioramento degli standards di servizio e dell'adeguamento alle normative di sicurezza antincendio e igienico sanitarie previste dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale anche con intervento di tipo **AM** limitatamente al caso di aumento del volume relativo all'incremento dell'altezza totale di una costruzione preesistente, derivante appunto dai predetti interventi di adeguamento ai requisiti di legge. Ciò non dovrà comunque comportare incrementi del numero dei posti letto.

4. Nelle aree incongrue non devono essere previsti nuovi parcheggi né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.
5. Nelle zone di cui al presente articolo per i complessi turistici all'aperto esistenti deve essere perseguita la massima compatibilizzazione attraverso interventi che limitino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano il massimo dìstanziamento dalla battigia delle attrezzature di base e dei servizi.

Art. 2.10 - Viabilità panoramica

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Lungo i tratti di viabilità individuati nella Tav. 2 del PSC come 'visuali panoramiche' va evitato ogni tipo di intervento o realizzazione che comunque possa disturbare il rapporto visivo fra chi percorre la strada in automobile o a piedi e il paesaggio agricolo e/o collinare; in particolare non è ammessa:
   - la realizzazione di distributori di carburanti;
   - l'installazione di cartellonistica pubblicitaria e qualunque tipo di "mezzi pubblicitari" con esclusione degli impianti di esercizio in aderenza all'edificio delle attività presenti nei limiti e prescrizioni riportati nel "Regolamento Comunale Sulle Insegne";
   - la realizzazione di muri di cinta se non in particolari situazioni di pericolo valutate con i competenti uffici del corpo dei vigili urbani e di recinzioni di ogni tipo nonché siepi di altezza superiore a m. 1,50.

Art. 2.11 - Siti o elementi isolati di rilevanza naturalistica o ambientale

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Il PSC individua nella Tav. 2, integrata dalla Tav. C del PTCP vigente le aree di riequilibrio ecologico nonché i seguenti ulteriori beni di rilevanza naturalistica e ambientale da tutelare:
   - l'area dunale dell'arenile presso la foce del Torrente Marano;
   - l'area denominata "giardino delle sabbie" (c/o colonia Bertazzoni);
   - la quercia secolare presso "Case del Fiume";
   - l'albero monumentale lungo il Rio Grande;
   - l'albero monumentale lungo la strada provinciale Flaminia Conca;
   - gli "*alberi monumentali*", compresi nell'elenco di cui all'art. 7, della L. n. 10/2013 e di cui al Decreto del 23/10/2014 e gli "*esemplari arborei*", compresi nell'elenco di cui all'art. 6 della L.R. n. 2/1977 e s. m..
2. Nelle aree di riequilibrio ecologico si applicano le disposizioni di cui alla legislazione regionale in materia ed in particolare le prescrizioni di massima di

polizia forestale approvate con atto del Consiglio Regionale n. 2354 del 01/03/1995.

3. Negli altri siti ed agli esemplari arborei di cui al primo comma si applicano le disposizioni della L. R. n. 2/1977 e s. m. e i., della della L. n. 10/2013, del Decreto del 23/10/2014 e le disposizioni di cui al comma 8 dell'articolo 5.1 delle norme del PTCP, ed è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.

Art. 2.12 - Aree soggette a vincolo paesaggistico

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. I beni e le aree interessate da vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. n. 42/2004, sono i seguenti:
   - le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a): territori costieri compresi in una fascia di profondità di m. 300 dalla linea di battigia;
   - le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c): corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna;
   - le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g): aree coperte da boschi;
   - le ville, i giardini e i parchi interessati da specifiche disposizioni, anche ai sensi di legislazioni previgenti all'art. 136 comma 1 lettera b), e precisamente: il giardino annesso all'ex "Villa Mancini, cosiddetto "isola dei pini" in Viale Gramsci, e il "parco Boccini" in Viale F.lli Bandiera.
2. Gli interventi edilizi riguardanti i beni e le aree di cui al comma precedente sono soggetti all'autorizzazione paesistica di cui all'art. 146 e seguenti del D.lgs. n. 42/2004 (vedi art. 6.9.13); a causa della mancata approvazione finale dell'individuazione delle aree interessate da vincolo paesaggistico da parte dalla Commissione Provinciale Bellezze Naturali che doveva costituire attuazione delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 4 della previgente L. R. n. 31/2002 , per l'individuazione delle medesime aree, si continua a far riferimento al comma 1 dell'art. 142 del D.lgs n. 42/2004, applicando altresì le disposizione dei commi 2, 3 e 4 del medesimo articolo.

2*bis*. Nelle aree di cui al comma 1, non è consentita l'installazione di *coperture protettive per autoveicoli* di cui all'art. 2.4, del *Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*.

TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art. 2.13 - Aree e/o siti di interesse archeologico

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Il PSC individua nella Tav. 2, in applicazione dell'art. 23 bis del previgente PTCP, i siti ed aree di interesse archeologico, precisamente:
   - sito di S.Lorenzo in Strada – Via Flaminia;
   - area lungo la Via Flaminia: Vecchio Cimitero;
   - area lungo la Via Flaminia: ex-poderi Ricci-Spina;
   - sito di viale Berlinguer-Corsica-Pistoia;
   - area lungo Via Massaua – zona ex-convento dei monaci olivetani.
2. In merito alle individuazioni di cui al precedente punto 1 si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 2.13 del PSC. Nel caso di interventi legati ad opere pubbliche ricadenti, sia nei siti ed aree di cui al precedente comma 1, sia nel restante territorio comunale, inoltre, si applicano le disposizioni di cui all'art. 25 del D. Lgs. n. 50/2016 e le eventuali ulteriori vigenti disposizioni in materia.

Art. 2.14 - Immobili di interesse storico architettonico

1. Il PSC individua nella Tav. 2, gli immobili di interesse storico architettonico, e precisamente:
   a) i seguenti immobili in quanto tutelati con specifica disposizione ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n.42/2004:
   - edifico ed aree pertinenziali dell'ex "Villa Mussolini";
   - edificio ed aree pertinenziali dell'ex "Villa Lodi Fè" ora compresi nel "Parco Centrale delle Magnolie";
   - edifici ed aree pertinenziali di "Villa Pullè";
   - edificio ed aree pertinenziali di parte dell'ex "Villa Pullè" ora compresi nel "Parco Centrale delle Magnolie";
   - edificio ed area pertinenziale del "Villino Marzocchi";
   - edificio ed area pertinenziale del "Villino Moro";
   - edificio ed area pertinenziale del "Palazzo del Turismo";
   - edifici ed aree pertinenziali del "Grand Hotel e Grattacielo";
   - edifici ed aree pertinenziali dell'Albergo "Venezia";
   - edificio ed area pertinenziale di Corso F.lli Cervi "Casino di Svago";
   - edificio ed aree pertinenziali dell'ex "Castello degli Agolanti";
   - edificio ed area pertinenziale "Colonia Marina Reggiana".

   b) i seguenti ulteriori immobili:
   - edifici dell'ex "fornace di Viale Massaua angolo V. Emanuele II";
   - edificio dell'ex "Villa Franceschi";
   - edificio sede della ex "Società Elettrica" ora sede Enel;
   - edificio dell'ex "Casa del Fascio" ora sede della Polizia Stradale;

- edificio della sottostazione elettrica delle “Ferrovie dello Stato” ora RFI;
- camere di combustione e ciminiera dell'ex “fornace Ve-Va";
- ponte “romano";
- resti della “Torre della Trinità” in loc. Spontricciolo;
- briglia sul Rio Melo;
- ex colonia Burgo.

2. Per gli immobili di cui al primo comma il PSC ha stabilito nella Tav. 2 la relativa categoria di tutela.
3. Gli immobili di cui al primo comma sono trasposti sulla Tav. 1 del RUE e ad essi, in conformità a quanto stabilito al precedente comma 2, è stata assegnata la specifica categoria di tutela di cui all’art. 2.17. In applicazione delle disposizioni del PSC, al richiamato art. 2.17, sono stabiliti le modalità e i criteri di intervento appropriati di ciascuna categoria di tutela, da attuarsi, comunque, nel rispetto, sia dei criteri generali di cui all’art. 2.16, sia delle norme di cui al D.lgs. n. 42/2004.

Art. 2.15 - Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Il PSC individua nella Tav. 2, a recepimento dell’art. 32 bis del previgente PTCP, i seguenti immobili di pregio storico-culturale e testimoniale:

   a) colonie marine di limitato pregio architettonico e relative aree di pertinenza (tipo A2 ai sensi dell’art. 5.10 del PTCP vigente):

   - Colonia OPAFS Ferrovieri
   - Colonia Adriatica – Soliera Carpi
   - ex Colonia Primavera (in parte)
   - ex Colonia Bertazzoni

   b) i seguenti ulteriori immobili:

   - chiesa ‘’Mater Admirabilis’’
   - chiesa di S.Martino
   - chiesa di S.Lorenzo
   - fontana ‘’Manicone’’ di Piazzale Ceccarini
   - edificio e pertinenze testimoniali della ‘’Celletta del Beato Alessio’’

2. Per gli immobili di cui al primo comma il PSC ha stabilito nella Tav. 2 la relativa categoria di tutela, conseguentemente i medesimi immobili sono stati trasposti sulla Tav. 1 del RUE e ad essi, in conformità a quanto stabilito dal PSC, è stata assegnata la specifica categoria di tutela di cui all’art. 2.17.
3. Il RUE individua nella Tav. 1 e nella Tav. 3 relativa al Centro storico (schede) gli ulteriori immobili di pregio storico-culturale e testimoniale e ne definisce la

relativa categoria di tutela, di cui all'art. 2.17, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione. Tuttavia, in via transitoria fino a nuove e più aggiornate analisi e schedature del patrimonio edilizio aventi questa finalità ovvero di specifiche valutazioni su singoli beni, il RUE assume come immobili di pregio storico-culturale e testimoniale anche gli immobili tutelati ai sensi degli artt. IV – 3.01 e VI – 1.05 del PRG pre-vigente. Altresì, il RUE, anche se non puntualmente individuati nelle tavole grafiche dello stesso RUE, qualifica come immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, quelli indicati ai commi 1 e 9 dell'art. 12 del D.Lgs. n° 42/2004 e s. m. e i., fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2 del medesimo articolo 12; di conseguenza tali immobili sono transitoriamente sottoposti anche alle disposizioni di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del richiamato D.Lgs. n° 42/2004 e s. m. e i..

4. Per gli immobili di cui al primo comma, il PSC ha stabilito che nel caso in cui sia stato accertato "l'interesse culturale", ai sensi dell'art. 12, commi 2, 7 e 10, del D.Lgs. n° 42/2004 e s. m. e i., gli stessi divengono di fatto "immobili di interesse storico architettonico" al pari di quelli elencati al punto 1, lettera b) dell'art. 2.14 delle norme del PSC e conseguentemente soggetti alle disposizioni contenute nell'articolo medesimo, senza che ciò costituisca variante al PSC. Coerentemente con quanto disposto dal PSC anche al RUE si applica la stessa disposizione su richiamata, che oltre per gli immobili di cui al primo comma, vale anche per quelli di cui al terzo comma, qualora questi ultimi siano dichiarati di "interesse culturale" ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n° 42/2004 e s. m. e i. e quindi a tali immobili si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 2.14 del presente RUE, senza che ciò costituisca variante al RUE.
5. Per gli immobili di cui al presente articolo, al richiamato art. 2.17, sono stabiliti le modalità e i criteri di intervento appropriati di ciascuna categoria di tutela, da attuarsi, comunque, nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 2.16.

Art. 2.16 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati.

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le norme del presente articolo si applicano agli edifici di cui agli immobili di valore storico-architettonico di cui all'articolo 2.14 e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale di cui all'art. 2.15, siano essi inclusi nel Centro Storico o nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'art. 4.1.1, nel caso degli interventi di cui al Capo 1.5 e comunque nel rispetto delle norme di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s, m e i. per gli edifici e relative aree pertinenziali compresi negli elenchi di cui al titolo I, dello stesso D.lgs.
2. Destinazioni d'uso.

   Negli edifici tutelati*, di cui al precedente comma 1,* le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse ai sensi del Titolo IV in relazione all'ambito in cui l'edificio ricade. Per tali edifici classificati nelle categorie di tutela 1 e 2, come definite al successivo art. 2.17, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche

tipologiche, non risultando compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

3. Pertinenze.

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

Nelle aree di pertinenza non è consentita l'installazione di *coperture protettive per autoveicoli* di cui all'art. 2.4, del *Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*.

Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili. Qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del successivo comma 5.

4. Manufatti tecnologici ed impianti.

Dovrà essere curato l'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti e alla dotazione di nuovi impianti negli edifici, in modo da limitarne al massimo la visibilità e comunque nel rispetto delle norme per l'installazione di impianti tecnologici esterni di cui agli articoli 5.4.4 e 5.4.5.

L'installazione di condizionatori esterni non è consentita né nelle facciate, né sulle coperture che si affacciano sulle vie e spazi pubblici, invece é consentita all'interno degli edifici verso le facciate secondarie con la possibilità di inserire nelle stesse le aperture di ventilazione opportunamente schermate, senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione anche satellitari, quando debbono essere collocate sulla copertura degli edifici tutelati, dette antenne devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature e corpi tecnici emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Le suddette installazioni sono da escludersi in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono, invece, essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, etc.) quando la configurazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Negli edifici sulla cui copertura sono installate o debbono installarsi più antenne radiotelevisive, il Responsabile del Servizio ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata e relativa rete di utenza installata sotto traccia e non a vista.

Sulle coperture degli edifici è ammessa l'installazione di dispositivi permanenti, in dotazione all'opera, contro le cadute dall'alto, necessarie al rispetto delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 699/2015, i quali devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

L'installazione di tutti i manufatti ed impianti, indicati al presente comma 4, qualora riguardino immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i., è soggetta alle procedure autorizzative previste dal medesimo D.Lgs..

5. Fabbricati accessori.

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di **RE**, **RI**, **D** o **AM** nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

6. Materiali ed elementi costruttivi.

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

7. Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

Negli immobili classificati in categoria di tutela **1** e **2**, di cui all'art. 2.17, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela **3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

8. Coperture

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

Non è ammesso modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

I canali di gronda, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio e saranno in rame o acciaio.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ...) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

9. Collegamenti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

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 alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

10. Aperture

Nel caso di realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** di cui all'art. 2.17, è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti.

L'eventuale creazione di nuove aperture *al piano terra* (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata (se nei centri storici);
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai;
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture *sul piano di falda* devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini emergenti e mansarde;
- sono ammessi lucernari sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, nella quantità necessaria a rispettare i requisiti di illuminazione e aerazione prescritti dalle vigenti leggi in materia igienico-sanitaria e per il rispetto delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 699/2015, al fine di assicurare almeno un accesso alla copertura dall'interno e comunque, in entrambe i casi, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernario od accesso.

11. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

E' prescritto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione "a faccia a vista" è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria.

Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Negli altri casi il colore da usarsi negli intonaci dovrà essere approvato dal Comune, previa campionatura in loco. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici salvo quelli del tipo Venezia.

12. Infissi esterni

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

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati a olio, nei colori del repertorio tradizionale locale, oppure a superficie lignea naturale purché non di essenze resinose.

Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.

13. Pavimentazioni

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

14. Elementi decorativi

    Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..

    La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

    E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

    E' comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto.

Art. 2.17 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. ***Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio***. Per gli edifici tutelati di cui agli articoli 2.14. e 2.15 la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. ***Categoria 1***:

   comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici; vi sono

comprese anche le unità edilizie incluse fra i “beni culturali” di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004 (beni tutelati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici), indipendentemente dalla classificazione operata dal presente RUE.

In relazione alle caratteristiche degli aspetti architettonici o storico-artistici significativi ed allo stato di diversa conservazione delle unità edilizie, la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie:

3. ***Sottocategoria 1.1:***

comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

4. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

5. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

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

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

   b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

      - murature portanti sia interne che esterne;
      - solai e volte;
      - scale;
      - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

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

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

6. I tipi di intervento edilizio effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:

- **MO**, **MS**, **RS**, **CD**, **D** limitatamente alle superfetazioni;

  L'intervento **RS** può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

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

7. All'interno di tale categoria sono comprese anche ville storiche con parco; per tali complessi l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

7*bis.* Sulle unità edilizie di cui alla presente *Sottocategoria 1.1*, qualora le stesse siano incluse fra i "beni culturali" di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004, oltre agli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 6 e 7, fermo restando il rispetto delle ulteriori norme di zona di cui al presente RUE, sono ammessi tutti quegli interventi corrispondenti alle opere e lavori di qualunque genere, autorizzati ai sensi dell'art. 21 e seguenti del medesimo D.Lgs. n° 42/2004.

8. ***Sottocategoria 1.2:***

   comprende le unità edilizie di interesse storico significativo in buono stato di conservazione.

9. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

10. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

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

       - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
       - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
       - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo- organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

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

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

e) è ammessa la realizzazione di nuove superfici accessorie interrate per la realizzazione di vani di servizio e tecnici ma non per autorimesse .

11. I tipi di intervento edilizio effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:

- **MO**, **MS**, **RS**, **RRC**, **CD**, **D** limitatamente alle superfetazioni;

  L'intervento **RS** può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

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

12. All'interno di tale categoria sono comprese anche ville storiche con parco; per tali complessi l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

12*bis.* Sulle unità edilizie di cui alla presente *Sottocategoria 1.2*, qualora le stesse siano incluse fra i "beni culturali" di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004, oltre agli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 11 e 12,

fermo restando il rispetto delle ulteriori norme di zona di cui al presente RUE, sono ammessi tutti quegli interventi corrispondenti alle opere e lavori di qualunque genere, autorizzati ai sensi dell'art. 21 e seguenti del medesimo D.Lgs. n° 42/2004.

13. ***Categoria 2***:

comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

14. ***Sottocategoria 2.1:***

comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

15. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
   - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
   - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

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

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

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

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

f) è ammessa la realizzazione di nuove superfici accessorie interrate per la realizzazione di vani di servizio e tecnici in recupero delle superfetazioni e delle costruzioni incongrue presenti nell'area di pertinenza ma non per autorimesse, salvo quanto previsto al successivo comma 16.

16. I tipi di interventi edilizi effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:

- **MO**, **MS**, **RS**, **RRC**, **CD**, **D** limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni incongrue;
- **RE**, esclusivamente sulle unità edilizie con destinazione d'uso **b1.a** e **b1.b**, nei casi di riconferma o trasformazione fra di loro dei medesimi usi **b1.a** e **b1.b**, mediante la demolizione integrale del fabbricato preesistente e successiva ricostruzione fedele delle sole facciate fronte strada, con possibilità altresì di realizzare quanto previsto alla lettera a) del comma 6 dell'art. 4.3.4; inoltre con intervento di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** e nel rispetto di tutte le condizioni del presente punto è consentito realizzare quanto previsto alla lettera b) del comma 6 dell'art. 4.3.4; in presenza di superfetazioni o parti incongrue dell'edificio principale, è prescritta la loro demolizione;

Per gli interventi edilizi **RS**, **RRC**, **RE** e **D** il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

16*bis.* Sulle unità edilizie di cui alla presente *Sottocategoria 2.1*, qualora le stesse siano dichiarate di "interesse culturale", secondo i casi, ai sensi del comma 7 dell'art. 12 o dell'art. 13, del D.Lgs. n° 42/2004, si applicano le norme di cui al comma 4 dell'art. 2.15 e, per quanto riguarda gli interventi edilizi, le disposizioni di cui al precedente comma 12*bis*.

17. ***Sottocategoria 2.2:***

comprende le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati ed il divieto di intersecare con nuovi solai le aperture esistenti; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

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

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

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

f) è ammessa la realizzazione, in interrato, di autorimesse e di nuove superfici accessorie per la realizzazione di vani di servizio e tecnici in recupero delle superfetazioni e delle costruzioni incongrue presenti nell'area di pertinenza.

18. I tipi di intervento effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:

- **MO**, **MS**, **RRC**, **RE** con esclusione della totale demolizione e successiva ricostruzione, fatto salvo i casi successivi del presente comma, **D** limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni incongrue, **CD**.
- **RE**, esclusivamente sulle unità edilizie con destinazione d'uso **b1.a** e **b1.b**, nei casi di riconferma o trasformazione fra di loro dei medesimi usi**b1.a** e **b1.b**, mediante la demolizione integrale del fabbricato preesistente e successiva ricostruzione fedele delle sole facciate fronte strada, con possibilità altresì di realizzare quanto previsto alla lettera a) del comma 6 dell'art. 4.3.4; inoltre con intervento di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** e nel rispetto di tutte le condizioni del presente punto è consentito realizzare quanto previsto alla lettera b) del comma 6 dell'art. 4.3.4; in presenza di superfetazioni o parti incongrue dell'edificio principale, è prescritta la loro demolizione;

18*bis.* Sulle unità edilizie di cui alla presente *Sottocategoria 2.2*, qualora le stesse siano dichiarate di "interesse culturale", secondo i casi, ai sensi del comma 7 dell'art. 12 o dell'art. 13, del D.Lgs. n° 42/2004, si applicano le norme di cui al comma 4 dell'art. 2.15 e, per quanto riguarda gli interventi edilizi, le disposizioni di cui al precedente comma 12*bis*.

19. ***Sottocategoria 2.3*:**

comprende le unità fatiscenti o parzialmente demolite o comunque in condizioni precarie di stabilità che non rientrano nella categoria 1*, di cui al precedente comma 2,* e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

b) il ripristino e il mantenimento della forma e dimensioni dell'area di sedime, della sagoma e della copertura e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte;

c) il ripristino delle caratteristiche architettoniche, costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (pur con le modifiche indispensabili in relazione all'uso a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura, tenendo conto degli indirizzi morfologici di cui all'art. 2.16.

f) è ammessa la realizzazione di nuove superfici accessorie interrate per la realizzazione di vani di servizio e tecnici ma non per autorimesse in recupero delle superfetazioni e delle costruzioni incongrue presenti nell'area di pertinenza.

20. I tipi di intervento edilizio effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:

- **RT**;

Successivamente all'intervento **RT** sono ammissibili inoltre **MS**, **CD** e **RRC**.

21. ***Sottocategoria 2.4***:

comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.

L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.

22. I tipi di intervento edilizi effettuabili sono:

- **MO**, **D**;
- tutti gli interventi limitatamente a:
  - costruzioni interrate;
  - manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni.....);
  - infrastrutture.

23. ***Sottocategoria 2.5***:

comprende le unità fondiarie e gli spazi pubblici storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

Tali unità sono da interessare con interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere" (**RAL**) di cui all'art 1.5.12. Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento di **RAL** può comprendere la realizzazione di:

- costruzioni interrate;

- manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...);
- infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui al Capo 4.1.

24. I tipi di intervento effettuabili sono:
    - **MO**, **RAL**.
25. ***Categoria 3***:

    comprende le unità edilizie che pur non presentando particolari caratteristiche storico-ambientali sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico storico o con l'ambiente rurale. Comprende altresì in particolare gli insediamenti e le infrastrutture di interesse storico-testimoniale del territorio rurale.

    In relazione alle caratteristiche costitutive degli immobili e al loro stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

    Nel caso di comprovate difficoltà a procedere al recupero delle preesistenze, in rapporto alle particolare condizioni di degrado delle componenti, documentate da specifica perizia a firma di tecnico abilitato, è data facoltà di procedere agli interventi di ripristino; in tal caso l'intervento è da considerarsi, agli effetti procedurali come interventi di RRC fermo restando l'obbligo di ripristino delle varie componenti dell'edificio in conformità alle disposizioni morfologiche e tipologiche di cui al presente articolo.
26. ***Sottocategoria 3.1***:

    comprende le unità edilizie di interesse testimoniale, prevalentemente di tipologia abitativa, ancora almeno in parte conservate nel loro assetto originario, che, per essere recuperate a nuovi usi, richiedono modifiche dell'organizzazione dello spazio interno e dei prospetti.
27. Gli interventi devono avere come finalità la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
    - la conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;
    - il restauro e il ripristino dei fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma mantenendo nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originari;
    - il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale;
    - sono consentite modifiche dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la

conservazione in sito di eventuali solai voltati ed il divieto di intersecare con nuovi solai le aperture esistenti; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

- è ammessa la realizzazione di scale interne per accedere agli spazi dei piani sottotetto ed alle soffitte come definiti all'art. 1.2.17 ed è ammessa la realizzazione di lucernari nella quantità necessaria a rispettare i requisiti di illuminazione e areazione prescritti dalle vigenti leggi in materia igienico-sanitaria. Non sono ammessi abbaini o altre sovrastrutture che alterino la forma del tetto;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- nel rispetto delle precedenti prescrizioni è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate.

27*bis* Nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma 27 ed in deroga esclusivamente al divieto di modificare la quota di gronda, stabilito al comma 8, dell'art. 2.16, nel caso degli interventi di cui alla L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), è ammesso applicare le specifiche disposizioni stabilite, per tale intervento, dal presente RUE per le unità edilizie ricadenti negli Ambiti Territoriali, Zone, Unità Edilizie, Schede.

28. I tipi di intervento effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:

- **MO**, **MS**, **RRC**, **D** limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni incongrue, **CD** ed **RE** estesa alla demolizione integrale del fabbricato preesistente e successiva ricostruzione fedele delle sole facciate fronte strada, con possibilità altresì di inserire in interrato i parcheggi privati pertinenziali nelle quantità prescritte per i diversi usi insediati, entro il perimetro dell'area di sedime preesistente; in presenza di superfetazioni o parti incongrue dell'edificio principale, è prescritta la loro demolizione con recupero della **Sul** preesistente all'interno del piano interrato; in tal caso la sagoma di detto piano potrà sbordare sino a mt. 1,50 da quella del piano terra soprastante e nel rispetto delle prescrizioni previste dal presente RUE; altresì sulle unità edilizie con destinazione d'uso **b1.a** e **b1.b**, nei casi di riconferma o trasformazione fra di loro dei medesimi usi **b1.a** e **b1.b**, con il presente intervento di tipo **RE** è consentito realizzare in interrato quanto previsto alla lettera a) del comma 6 dell'art. 4.3.4 ed inoltre è consentito realizzare quanto previsto alla lettera b) del comma 6 dell'art. 4.3.4 anche congiuntamente ad interventi di tipo **AM.**

29. ***Sottocategoria 3.2***:

comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-ambientale in quanto di epoca recente o estesamente trasformate, assoggettabili ad interventi conservativi e di miglioramento dell'integrazione morfologica con il contesto ed anche di ricostruzione; La presente categoria di

tutela riguarda esclusivamente unità edilizie comprese nel Centro storico di cui all'art. 4.1.1.

Gli interventi devono avere le seguenti finalità:

- il miglioramento dei caratteri di compatibilità col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati, ferme restando le eventuali prescrizioni di allineamento indicate nelle planimetrie del RUE.

30. I tipi di intervento effettuabili sono:

- **MO**, **MS**, **CD**, **RRC**, **RE**, **RI**.

31. ***Sottocategoria 3.3***:

comprende gli insediamenti e le infrastrutture di interesse storico-testimoniale del territorio rurale che comprendono edifici *(tipici delle architetture contadine tradizionali)* e spazi inedificati di carattere pertinenziale, pertinenze piantumate e filari alberati, ancora almeno in parte conservate nel loro assetto originario, che, per essere recuperate a nuovi usi, richiedono modifiche dell'organizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

32. Gli interventi devono avere le seguenti finalità:

a) la valorizzazione e conservazione dell'aspetto storico-rurale mediante:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali qualora vi siano almeno tre corpi di fabbrica distinti;
- il restauro e il ripristino dei fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture e delle sagome in relazione al nuovo uso previsto, ma mantenendo nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originari;
- il riordino degli spazi interni, dei volumi e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

abis) nel rispetto delle prescrizioni di cui alla precedente lettera a) ed in deroga esclusivamente al divieto di modificare la quota di gronda, stabilito al comma 8, dell'art. 2.16, è ammesso sostituire le coperture esistenti per realizzare, nei sottotetti, spazi fruibili od accessibili con le dimensioni e funzioni di cui al punto 8, dell'art. 1.2.17; inoltre, sempre per quanto non in contrasto con quanto su richiamato, nel caso degli interventi di cui alla L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), è ammesso applicare le specifiche disposizioni stabilite, per tale intervento, dal presente RUE per le unità edilizie ricadenti negli Ambiti Territoriali, Zone, Unità Edilizie, Schede.

b) la valorizzazione degli spazi inedificati di carattere pertinenziale ed eventualmente piantumati, delle pertinenze piantumate e dei filari alberati, mediante:

- la conservazione delle alberature esistenti e, laddove si renda inevitabile, la loro sostituzione;
- l'integrazione del verde con la messa a dimora di nuovi esemplari;
- la conservazione o il ripristino delle caratteristiche funzionali e morfologiche originali anche per quanto concerne i materiali utilizzati;
- la conservazione o il ripristino, nel caso di spazi esistenti sistemati a giardino, degli arredi originali o l'inserimento di nuovi arredi purché precari e compatibili con l'impianto generale del giardino;
- la conservazione o il ripristino dei muri di cinta, delle recinzioni e delle siepi nei materiali e nelle forme originali.

c) nel rispetto delle prescrizioni di cui alle precedenti lettere a) e b) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate.

33. I tipi di intervento effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:
    - **MO**, **MS**, **RS**, **RRC**, **RE**, **RI**, **CD**, **D** limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni incongrue.

Art. 2.18 - Giardini di pregio e di pertinenza

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Il RUE individua nella Tav. 1 con apposita grafia i ‘’giardini di pregio’’ ed i ‘’giardini di pertinenza’’. Tuttavia, in via Transitoria fino a nuove e più aggiornate analisi e schedature dei ‘’giardini’’ aventi questa finalità ovvero di specifiche valutazioni su singoli beni, il RUE assume come giardini di pregio e di pertinenza quelli tutelati ai sensi degli artt. IV – 3.01 e VI – 1.05 del PRG pre-vigente.
2. Le corti degli edifici tutelati, se non espressamente individuate nel presente articolo sono comunque sottoposti ai criteri e alle prescrizioni per gli interventi sugli stessi, di cui agli artt. 2.16 e 2.17.
3. ***Interventi sui giardini di pregio***.

   Gli interventi riguardanti i giardini di pregio, sono finalizzati alla conservazione ed alla valorizzazione dell'impianto e delle singole componenti, anche di arredo qualora originali, dei giardini nonché delle alberature esistenti. Tali interventi prevedono:
   - la conservazione delle alberature esistenti e, laddove si renda inevitabile, la loro sostituzione;
   - l'integrazione del verde con la messa a dimora di nuovi esemplari;
   - la conservazione o il ripristino delle caratteristiche funzionali e morfologiche originali anche per quanto concerne i materiali utilizzati;
   - la conservazione o il ripristino degli arredi originali o l'inserimento di nuovi arredi purché precari e compatibili con l'impianto generale del giardino;

- la conservazione o il ripristino dei muri di cinta e delle recinzioni nei materiali e nelle forme originali.

Nell'ambito dei giardini di pregio non sono ammessi interventi che prevedano:

- l'installazione di *coperture protettive per autoveicoli* di cui all'art. 2.4, del *Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*;
- la nuova costruzione di manufatti edilizi accessori ad eccezione di quanto prescritto da norme speciali e dai seguenti capoversi del presente articolo. In tale caso dovranno essere salvaguardate le aree prospicienti spazi pubblici.

All'interno dei giardini di cui al presente comma, ferme restando specifiche disposizioni del D.Lgs. n° 42/2004, è consentita l'installazione di serre per il ricovero stagionale delle piante, purché:

- occupino una superficie non superiore a 1/20 della superficie adibita a giardino, esclusi gli spazi di sosta e manovra delle auto, con un massimo di mq. 25;
- siano isolate ed abbiano forma regolare;
- siano ubicate ad una distanza minima dai confini di proprietà di mt. 1,50, o in aderenza ad analoga serra o accessorio preesistente sulla proprietà confinante; in questi ultimi casi le serre dovranno avere uguali caratteristiche morfologiche, dimensionali e di materiali;
- siano ubicate a mt. 3,00 dal confine con strade e spazi pubblici o di uso pubblico;
- l'altezza totale delle serre non superi i mt. 3,50 con un'altezza massima dei tamponamenti perimetrali di mt. 2,50 e comunque non superi la quota di intradosso del solaio di copertura del piano terra dell'edificio principale;
- siano interamente realizzate con telai in metallo e tamponamenti perimetrali e di copertura in vetro;
- il piano di calpestio interno sia realizzato in materiali naturali con moduli montati a secco e rimovibili senza interventi distruttori;
- non ostruiscano la visione globale del giardino e non interferiscano con il fronte degli edifici.

Le serre di cui al capoverso precedente, in quanto considerate arredi del giardino, non costituiscono Superficie utile lorda (**Sul**) e la loro installazione è subordinata alla redazione e presentazione di progetto di risistemazione dell'intero giardino.

Nel caso di giardini di pregio facenti parte di unità edilizie in cui la superficie non coperta da costruzioni di qualsiasi tipo supera mq. 600 è altresì ammessa la realizzazione di piscine scoperte, a condizione che la superficie di queste non superi il 15% di detta superficie non coperta da costruzioni e che la sua realizzazione non comporti l'abbattimento di piante d'alto fusto.

Gli interventi anche parziali sui giardini di pregio o sulle singole alberature preesistenti sono subordinati alla redazione e presentazione di progetto di risistemazione dell'intera area nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo e della legislazione vigente.

Nel caso di giardini di pregio facenti parte di un unico complesso, con edifici, non classificati di valore storico-culturale e testimoniale di cui agli artt. 2.14 e 2.15, gli interventi devono tendere alla permanenza, alla conservazione ed alla valorizzazione del complesso delle diverse componenti edilizie e del verde, e delle loro relazioni interne ed esterne e di conseguenza sui suddetti edifici sono consentiti interventi edilizi secondo quanto previsto dalle rispettive norme di zona in cui gli stessi ricadono purché rimanga invariata la dimensione dell'area di sedime preesistente.

Sui medesimi edifici di cui al capoverso precedente oltre che su quelli individuati con la categoria 3.1 e 2.2 di cui all'art. 2.17, nei casi in cui è consentito realizzare piani interrati, anche per parcheggi privati pertinenziali (autorimesse), non è ammessa la formazione di rampe di accesso a tali piani interrati ma esclusivamente di piattaforme elevatrici (montauto) compatibilmente con la salvaguardia e la valorizzazione dei suddetti giardini e del loro impianto strutturale. .

All'interno dei giardini di cui al presente comma, ferme restando specifiche disposizioni del D.Lgs. n° 42/2004, negli interventi sulle unità edilizie con destinazione d'uso **b1.a** e **b1.b**, nei casi di riconferma o trasformazione fra di loro dei medesimi usi **b1.a** e **b1.b**, qualora l'interrato, di cui alla lett. a), comma 6, dell'art. 4.3.4, fuoriesca dalla *sagoma planivolumetrica* dell'edificio dovranno essere salvaguardati le essenze arboree di particolare pregio e l'impianto del giardino.

All'interno dei giardini di cui al presente comma, facenti parte di un unico complesso, con edifici tutelati (dalla Soprintendenza per i beni Architettonici) ai sensi della Parte Seconda, Titolo Primo, Capo Primo del D.Lgs. n° 42/2004, ricadenti negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di cui al successivo Capo 4.2, è ammesso realizzare locali interrati che fuoriescano dalla *sagoma planivolumetrica* dell'edificio e corpi accessori fuori terra, se compresi in interventi edilizi su edifici tutelati, regolarmente autorizzati ai sensi dell'art. 21 e seguenti del medesimo D.Lgs. n° 42/2004, sempre che siano rispettate le restanti norme di zona dei suddetti ambiti; gli interventi per la realizzazione dei predetti locali interrati e corpi accessori:

a) dovranno rispettare una superficie coperta (**Sq**) complessiva inferiore al 15% della superficie non coperta da costruzioni e salvaguardare le essenze arboree di particolare pregio e l'impianto del giardino;

b) precludono la possibilità di utilizzare ulteriore area non coperta da costruzioni per realizzare le piscine scoperte più sopra ammesse.

Gli interventi sui giardini di pregio, quando non associati agli interventi edilizi diretti sugli edifici a cui sono pertinenziali, sono attuabili attraverso l'intervento di **AR** di cui all'art. 1.5.17, con le modalità in esso contenute e nei limiti del presente comma 3.

4. ***Interventi sui giardini di pertinenza degli edifici***.

I giardini di pertinenza degli edifici sono quegli spazi adibiti a verde che pur non presentando particolari caratteri di valore storico-ambientale, contribuiscono allo standard qualitativo della città nel suo insieme e dello specifico ambito di insediamento.

Nell'ambito dei giardini di cui al presente comma deve essere garantita la conservazione dell'uso attuale e la valorizzazione dell'impianto del verde. A tal fine è consentito modificare l'attuale impianto del giardino purché non sia modificata la quantità di superficie permeabile preesistente (**SP**).

Nell'ambito dei giardini di cui al presente comma, non è consentita l'installazione di *coperture protettive per autoveicoli* di cui all'art. 2.4, del *Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*.

All'interno dei giardini di cui al presente comma, è consentita l'installazione di serre purchè:

- occupino una superficie non superiore a 1/20 della superficie adibita a giardino, esclusi gli spazi di sosta e manovra delle auto, con un massimo di mq. 25;
- siano isolate ed abbiano forma regolare; non sono ammesse serre in aderenza all'edificio principale;
- siano ubicate ad una distanza minima dai confini di proprietà di mt. 1,50, o in aderenza ad analoga serra o accessorio preesistente sulla proprietà confinante; in questi ultimi casi le serre dovranno avere uguali caratteristiche morfologiche, dimensionali e di materiali;
- siano ubicate a mt. 3,00 dal confine con strade e spazi pubblici o di uso pubblico;
- l'altezza totale delle serre non superi i mt. 3,50, con un'altezza massima dei tamponamenti perimetrali di mt. 2,50 e comunque non superi la quota di intradosso del solaio di copertura del piano terra dell'edificio principale;
- siano interamente realizzate con telai in metallo o materie plastiche, e tamponamenti in vetro o materiali plastici purchè trasparenti;
- il piano di calpestio interno sia realizzato in materiali naturali con moduli montati a secco e rimovibili senza interventi distruttori;
- non ostruiscano la visione globale del giardino e non interferiscano con il fronte degli edifici.

Le serre di cui al comma precedente, in quanto considerate arredi del giardino, non costituiscono Superficie utile lorda (**Sul**) e la loro installazione è subordinata alla redazione e presentazione di progetto di risistemazione dell'intero giardino.

Nel caso di giardini di pregio facenti parte di unità edilizie in cui la superficie non coperta da costruzioni di qualsiasi tipo supera mq 600 è altresì ammessa la realizzazione di piscine scoperte, a condizione che la superficie di queste non

superi il 15% di detta superficie non coperta da costruzioni e che la sua realizzazione non comporti l'abbattimento di piante d'alto fusto.

Gli interventi sui giardini di pertinenza degli edifici che comportino l'abbattimento delle alberature preesistenti sono subordinati alla redazione e presentazione di progetto di risistemazioni dell'intero giardino.

Nel caso di giardini di pertinenza di cui al presente comma, facenti parte di un unico complesso, con edifici non classificati di valore storico-culturale e testimoniale di cui agli artt. 2.14 e 2.15, gli interventi devono rispettare quanto prescritto dal presente articolo, di conseguenza sui suddetti edifici sono consentiti interventi edilizi secondo quanto previsto dalle rispettive norme di zona in cui gli stessi ricadono, purché rimanga invariata la dimensione dell'area di sedime preesistente.

Sui medesimi edifici di cui al capoverso precedente oltre che su quelli individuati con la categoria 3.1 di cui all'art. 2.17, nei casi in cui è consentito realizzare piani interrati, anche per parcheggi privati pertinenziali (autorimesse), non è ammessa la formazione di rampe di accesso a tali piani interrati ma esclusivamente di piattaforme elevatrici (montauto) compatibilmente con la salvaguardia e la valorizzazione dei suddetti giardini e del loro impianto strutturale.

All'interno dei giardini di cui al presente comma, ferme restando specifiche disposizioni del D.Lgs. n° 42/2004, negli interventi sulle unità edilizie con destinazione d'uso **b1.a** e **b1.b**, nei casi di riconferma o trasformazione fra di loro dei medesimi usi **b1.a** e **b1.b**, qualora l'interrato, di cui alla lett. a), comma 6, dell'art. 4.3.4, fuoriesca dalla *sagoma planivolumetrica* dell'edificio dovranno essere salvaguardati le essenze arboree di particolare pregio e l'impianto del giardino.

All'interno dei giardini di cui al presente comma, facenti parte di un unico complesso, con edifici tutelati (dalla Soprintendenza per i beni Architettonici) ai sensi della Parte Seconda, Titolo Primo, Capo Primo del D.Lgs. n° 42/2004, ricadenti negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di cui al successivo Capo 4.2, è ammesso realizzare locali interrati che fuoriescano dalla *sagoma planivolumetrica* dell'edificio e corpi accessori fuori terra, se compresi in interventi edilizi su edifici tutelati, regolarmente autorizzati ai sensi dell'art. 21 e seguenti del medesimo D.Lgs. n° 42/2004, sempre che siano rispettate le restanti norme di zona dei suddetti ambiti; gli interventi per la realizzazione dei predetti locali interrati e corpi accessori:

a) dovranno rispettare una superficie coperta (**Sq**) complessiva inferiore al 15% della superficie non coperta da costruzioni e salvaguardare le essenze arboree di particolare pregio e l'impianto del giardino;

b) condizionano la possibilità di utilizzare ulteriore area non coperta da costruzioni, per realizzare le piscine scoperte più sopra ammesse, in quanto la superficie coperta (**Sq**) complessiva delle piscine stesse, dei locali interrati e dei corpi accessori non dovrà superare il 15% della suddetta superficie non coperta da costruzioni.

Gli interventi sui giardini di pertinenza, quando non associati agli interventi edilizi diretti sugli edifici a cui sono pertinenziali, sono attuabili attraverso l'intervento di

AR di cui all'art. 1.5.17, con le modalità in esso contenute e nei limiti del presente comma 4.

Art. 2.19 - Viabilità storica

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Il PSC individua nella Tav. 2, integrata dalla Tav. Bdel PTCP vigente, la viabilità storica. Detta viabilità non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.
2. La tutela della viabilità storica riguarda non solo la sede stradale in senso stretto ma anche gli elementi di pertinenza ancora leggibili del suo assetto storico, quali indicativamente: ponti e manufatti di attraversamento realizzati con tecnologie tradizionali, pilastrini ed edicole, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, arredi (cartelli isolati ed affissi agli edifici, scritte, scalinate o gradinate, marciapiedi e banchine, arredi vegetazionali (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.).
3. La viabilità storica urbana, comprensiva degli slarghi e delle piazze, ricadente nel centro storico è regolata dalle disposizioni di cui al successivo Capo 4.1 e alla Tav. 3 del RUE riportante la disciplina particolareggiata del centro storico. La viabilità storica extraurbana va tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze. Per quelle strade storiche che siano classificate ai sensi dell'art. 3.12 del PSC come strade extraurbane locali va evitato ogni allargamento della sede salvo che sia indispensabile per la riduzione di situazioni di rischio per gli utenti.
4. In particolare vanno valorizzati quei tracciati storici che svolgono un ruolo secondario per la mobilità carrabile che possono costituire percorsi preferenziali di connessione per la mobilità pedonale e ciclistica e per la fruizione delle risorse ambientali.

TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
   a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
   b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
   c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
   d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
   e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni e della comunicazione elettronica;
   e*bis*) le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica;
   f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici (P1) al diretto servizio dell'insediamento (diversi da quelli di tipo P2 di cui all'art. 3.1.2).
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
   - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
   - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
   - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m 150;
   - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
   - spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m. 300;
   - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata;
   - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

   Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza limitate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione ovvero adeguamento delle

medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
   - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto (Vedi Allegato D);
   - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
   - strada di accesso (anche non asfaltata);
   - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
   - rete di distribuzione dell'acqua;
   - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui se ed inquanto conformi al vigente “Regolamento del Servizio Idrico Integrato”.

4*bis*. Nel caso delle infrastrutture di cui alla lettera d) del precedente comma 1, le pertinenti cabine di trasformazione dell’energia elettrica (**C.E.E.**) individuate con specifica grafia nella tavola 1 del RUE, appartengono alle funzioni comprese nell’uso **g3** di cui al comma 4 dell’art. 1.6.1, ed alle stesse si applicano i *parametri d’attuazione* e gli *interventi ammessi* di cui al comma 2 – Scheda 1 dei rispettivi artt. 4.2.4 e 4.3.13 e le ulteriori specifiche norme di cui al presente RUE.

Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale, anche in relazione alle definizioni contenute nel PSC, riguardano in particolare:
   a) l'istruzione;
   b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
   c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
   d) le attività culturali, associative e politiche;
   e) il culto;

f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive oltre gli spazi chiusi per impianti e attrezzature sportive;

g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;

h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate, individuate successivamente nel POC e nei piani attuativi e a quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun ambito territoriale o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni amministrative , con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature. Costituiscono parte della dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi e sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, pur non facendo parte del demanio comunale, anche gli spazi privati di uso pubblico, quali gli spazi pedonali attrezzati o no, gravati da servitù di uso pubblico, in particolare quando prospicienti attività o servizi di uso pubblico o aperti al pubblico e le aree di proprietà privata individuate a parcheggio pubblico (P) già destinate a "*Zona per parcheggi attrezzati di uso pubblico e relativi servizi (PA)*" di cui all'art. VI – 3.0.3 del pre-vigente PRG/V per la quantità pari alla superficie delle aree stesse.

   Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti di cui alle lettere d), e) ed f), quest'ultima limitatamente alle *strade pedonali*, del successivo comma 6 possono essere incluse, per la loro sistemazione e/o per l'utilizzo del sottosuolo per insediare gli usi **g1** (*mobilità*), limitatamente agli spazi di sosta (i quali costituiscono quote di parcheggio di tipo P1 e di tipo P2, di cui al comma 1 dell'art. 3.1.3) e **g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*), anche congiuntamente all'uso **d15**, di cui al successivo comma 4, in un comparto di attuazione, oppure in un progetto unitario convenzionato o in un permesso di costruire convenzionato, da attuare, secondo i casi, mediante: programmazione nel POC (e conseguente approvazione di PUA o di progetto di opera pubblica); approvazione di progetto unitario convenzionato; di rilascio di permesso di costruire convenzionato.

4. **Usi ammissibili**

   In queste aree sono previsti i seguenti usi: **d2**, **d9**, **d3**, **g2**.

   Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi:

   - **e1**,**d12** e **d13**, tutti limitatamente a servizi a cicli e motocicli ed all'auto, complementari all'attività di parcheggio, quali: officine di riparazione e manutenzione meccaniche, gommisti, vendita di ricambi ed accessori auto, e **d15**, tutti nei limiti e condizioni di cui alle lettere del successivo comma 6;

- **b1** e **d2**, entrambe limitatamente all'unità edilizia di cui alla "ex Colonia Adriatica" ubicata nel parcheggio di Viale Giacosa;
- **g1**, **g3**, **d8**;
- **d1** (relativamente ad ambulatori) ed **e2** (relativamente all'attività di farmacia), entrambe limitatamente alle unità edilizie esistenti alla data del 20/02/2008 e già sedi delle ex "Farmacie Comunali";
- attraverso concessioni di occupazione di suolo pubblico gli usi **e7** (commercio al dettaglio su aree pubbliche) **e1** (esercizi commerciali di vicinato esclusivamente non alimentari), **e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **e9** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere), anche mediante l'applicazione del regolamento recante "Nuove tipologie di chioschi per la vendita di giornali - di cui all'atto di C.C. n. 166 del 20/09/1995 e successiva Integrazione recante - Nuova tipologia di chioschi adibiti ad attività commerciali diverse da quella di rivendita giornali e riviste - di cui all'atto di C.C. n. 54 del 18/05/2000".

5. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto.

6. **Usi e tipi di intervento consentiti nelle zone destinate alle diverse attrezzature e servizi**

Nella tavola 1 del RUE sono individuate con specifica grafia, rappresentata con campitura colorata associata a specifica simbologia, le zone destinate per l'insieme delle attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nella tavola 1 del RUE possono essere variate mediante il POC; inoltre, le stesse destinazioni, rimanendo all'interno delle destinazioni ammesse e previste nelle aree per attrezzature e spazi collettivi, possono essere variate con delibera del Consiglio Comunale e, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge, non costituiscono variante.

Nelle zone del presente comma qualora gli edifici oggetto degli interventi edilizi successivamente elencati ricadano all'interno delle fasce di rispetto di elettrodotti ad alta tensione, nell'esecuzione dei medesimi interventi edilizi, dovranno osservarsi i limiti e vincoli indicati all'art. 3.4.1.

Nel rispetto delle disposizioni, limitazioni e finalità previste dagli articoli da 2.13 a 2.18, precisando che sull'unità edilizia di cui alla "ex Colonia Adriatica" ubicata nel parcheggio di Viale Giacosa per gli interventi edilizi si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.17, punti da n. 8 a n. 12bis (***Sottocategoria 1.2***), sono sempre ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **CD** nell'ambito degli usi previsti, nonché di tipo **AR**.

Nelle zone destinate alle diverse attrezzature e servizi di cui al presente comma che, a seguito dell'approvazione della 1^ variante al Piano Operativo Comunale (delibera di C.C. n. 20 del 07/04/2014), sono state incluse nello stesso, fino all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo previsto dalla suddetta variante e comunque fino al termine dell'efficacia del Piano Operativo Comunale (POC), in luogo delle disposizioni del presente comma, si applicano quelle di cui al punto

"*8. Norme transitorie*" della scheda del COMPARTO N. 12, dell'art. 7, delle N. T. di A. del medesimo POC.

Per gli interventi di tipo **RI**, **AM**, **NC** e di tipo **AR**, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste, inoltre, si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

a) zone per attrezzature collettive civili e religiose (lettere b), c), d), e) del precedente comma 2) (simbolo **AC**):

usi ammessi:

sono ammessi gli usi: **d2**, **d9**, **d3**, **g1**, **g3** ed inoltre **d1** (relativamente ad ambulatori) ed **e2** (relativamente all'attività di farmacia), entrambe limitatamente alle unità edilizie esistenti alla data del 20/02/ 2008 e già sedi delle ex "Farmacie Comunali".

parametri urbanistico-edilizi:

- **UF** = max 0,5 mq/mq.;
- **NP** = max 3;
- **Q** = max 40%;
- **H** = max 12,50 mt..

b) zone per servizi scolastici (lettera a) del precedente comma 2) (simbolo **S**):

usi ammessi:

sono ammessi gli usi: **d2**, **d9**, **d3**, **g1**, **g3**.

parametri urbanistico-edilizi:

- **UF** = max 0,5 mq/mq.;
- **NP** = max 3;
- **SP** = min 40%;
- **H** = max 12,50 mt..

c) zone per verde pubblico (lettera f) del precedente comma 2) (simbolo **V**):

usi ammessi:

sono ammessi gli usi: **e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **e2**, **d2**, **e9** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere), **e7**, **d3**, **g1**, **g3**.

parametri urbanistico-edilizi:

- **UF** = max 0,05 mq/mq.;
- **SP** = min. 80%;
- **H** = max 4,00 mt.;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati pubblici o convenzionati, nel qual caso **SP** = min. 30%;

- per i suddetti usi **e1**, **e2, e9**, **e7** non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma attraverso concessioni di occupazione di suolo pubblico e/o di idoneo titolo abilitativo sono ammissibili, secondo i casi:
  - il commercio al dettaglio su aree pubbliche;
  - l'installazione di chioschi, con le caratteristiche di quelli di cui all'art. 6.9.3*bis*, ed anche mediante l'applicazione del regolamento recante "Nuove tipologie di chioschi per la vendita di giornali - di cui all'atto di C.C. n. 166 del 20/09/1995 e successiva Integrazione recante - Nuova tipologia di chioschi adibiti ad attività commerciali diverse da quella di rivendita giornali e riviste - di cui all'atto di C.C. n. 54 del 18/05/2000";
  - l'installazione di Manufatti temporanei stagionali di cui all'art. 6.9.3, anche a servizio di attività esterne all'area pubblica, ma prospicienti la stessa;
  - l'estensione delle funzioni di *pubblico esercizio* di attività preesistenti di cui all'uso **e2**, anche esterne all'area pubblica, ma prospicienti la stessa, mediante l'installazione di strutture temporanee ed amovibili, di tende e/o coperture leggere e di chiusure verticali mobili di cui al Capo 5.5 - *Norme per l'installazione di elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive* -;
- per l'insediamento del suddetto uso **d2** inerente esclusivamente le attività formative e sociali ("*centri di buon vicinato" e di "centri e sale polivalenti*") è ammessa la costruzione di edifici stabili di **Sul** massima pari all'80% di quella complessivamente edificabile;

non rientrano tra le '' zone per verde pubblico'':

- le aree delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E;
- le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti;
- le aree, ancorché 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;
- le aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano:

tali aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche di cui all'art. 3.2.1; quelle sistemate comunque a verde sono distintamente individuate nella tavola 1 del presente RUE (simbolo **Veco**).

d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport e per spazi chiusi per impianti e attrezzature sportive (lettera f) del precedente comma 2) (simbolo **VS**):

usi ammessi:

sono ammessi gli usi: **e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **e2**, **d2**, **e9** (limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere), **d15**, **e7**, **d3**, **g2**, **g1**, **g3**.

parametri urbanistico-edilizi:

- **UF** = max 0,25 mq/mq.;
- **SP** = min.60%;
- **H** = max 12,50 mt.;
- **UF** = max. 2,5 mq./mq. ed **SP** = min. 30%, per l'insediamento degli usi **g1** (*mobilità*), limitatamente agli spazi di sosta (i quali costituiscono quote di parcheggio di tipo P1 e di tipo P2, di cui al comma 1 dell'art. 3.1.3) e **g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*), da realizzare in costruzioni interrate mediante programmazione nel POC od approvazione di progetto di opera pubblica, di progetto unitario convenzionato e di rilascio di permesso di costruire convenzionato. l'Amministrazione comunale a seguito delle richiamate procedure può autorizzare la realizzazione dei predetti parcheggi quali interventi edilizi privati per insediare anche una quota di parcheggi di tipo **d15** su aree di proprietà, sia privata, che pubblica, in questo ultimo caso mediante le diverse forme giuridiche ammesse per l'assegnazione delle aree stesse, comunque in entrambe i casi convenzionando un uso pubblico dei parcheggi (uso **g2**) e/o la cessione, all'Amministrazione comunale stessa, dell'area sovrastante qualora non sia già di proprietà comunale. Con procedura diretta e quando necessario è ammessa altresì una quota limitata di posti auto a raso.
- per i suddetti usi **e1**, **e9**, **e7**, non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma esclusivamente l'installazione di chioschi, con le caratteristiche di quelli di cui all'art. 6.9.3bis, ed anche mediante l'applicazione del regolamento recante "Nuove tipologie di chioschi per la vendita di giornali - di cui all'atto di C.C. n. 166 del 20/09/1995 e successiva Integrazione recante - Nuova tipologia di chioschi adibiti ad attività commerciali diverse da quella di rivendita giornali e riviste - di cui all'atto di C.C. n. 54 del 18/05/2000".

Prescrizioni morfologiche:

Le dotazioni di attrezzature sportive debbono essere ponderate alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione della potenzialità di fruizione (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti di basket, calcetto, pallavolo) con eventuali aree per chioschi ed aree giochi per bambini.

e) zone per parcheggi pubblici (lettera 'h) del precedente comma 2) (simbolo **P**):

usi ammessi:

sono ammessi gli usi: **e1**, **e2**, **e9**, **d15**, **e7**, **g2**, **g1**, **g3**, **d8**; esclusivamente nel parcheggio pubblico denominato p.le I° Maggio è ammesso anche l'uso **d17** limitatamente al rimessaggio a terra dei natanti.

Inoltre nel parcheggio di Viale Giacosa nell'unità edilizia di cui alla "ex Colonia Adriatica", al fine di attuare i contenuti dell'Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici previgenti al PSC, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, n. 20 del 31/01/2006, sono ammessi gli usi derivanti dall'applicazione delle prescrizioni di cui al PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE "CITTA' DELLE COLONIE" Ambito della zona "Aree del Marano", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 30/10/2003, che di seguito in stralcio si riportano:

- *"con riferimento alla proposta progettuale formulata dal soggetto risultato aggiudicatario a seguito della procedura concorsuale per l'assegnazione in godimento a fronte degli interventi di ripristino funzionale delle "COLONIE REGGIANA ED ADRIATICA" – atti Consiglio Comunale n. 31 del 28/03/2001 e Giunta Comunale n. 227 del 11/12/2001 – la destinazione prevista è quella per Attività Ricettiva Alberghiera a gestione unitaria oltre alla previsione di una quota di spazi per insediare attività ricreative, sportive e culturali";*

di conseguenza su tale immobile, in relazione alle funzioni di cui all'art. 1.6.1 comma 4, sono ammessi gli usi **b1** e **d2**.

parametri urbanistico-edilizi:

- per l'insediamento degli usi **g1** (*mobilità*), limitatamente agli spazi di sosta (i quali costituiscono quote di parcheggio di tipo P1 e di tipo P2, di cui al comma 1 dell'art. 3.1.3) e **g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*) sono ammesse soluzioni a raso e, mediante programmazione nel POC od approvazione di progetto di opera pubblica, di progetto unitario convenzionato e di rilascio di permesso di costruire convenzionato, anche in costruzioni interrate o in elevazione fuori terra; l'Amministrazione comunale a seguito delle richiamate procedure può autorizzare la realizzazione dei predetti parcheggi quali interventi edilizi privati per insediare anche una quota di parcheggi di tipo **d15** su aree di proprietà, sia privata, che pubblica, in questo ultimo caso mediante le diverse forme giuridiche ammesse per l'assegnazione delle aree stesse, comunque in entrambe i casi convenzionando un uso pubblico dei parcheggi (uso **g2**) in misura almeno pari ai posti auto ricavabili in soluzione a raso sul piano di campagna. Non sono ammesse soluzioni in elevazione fuori terra nelle aree di cui alla presente zona che si attestano sui viali D'Annunzio, Milano e Torino, i Lungomari e laddove esplicitamente vietato dalle ulteriori norme del presente RUE. Nei suddetti parcheggi interrati, escluso in quelli ricadenti nelle *zone turistiche* Act1, Act2, Act3, Act4, Act5, Act6, Act8, di cui ai corrispondenti

successivi articoli del presente RUE, sono ammissibili anche servizi all'auto complementari all'attività di parcheggio, quali: officine di riparazione e manutenzione meccaniche, gommisti, vendita di ricambi ed accessori auto, lavaggi, ecc., fino ad una quota corrispondente al 20% della **Sul** destinata ai parcheggi stessi (autorimesse), che, ad eccezione dei lavaggi, sono rispettivamente riconducibili, agli usi **d12**, **d13** e **e1**;

i suddetti usi **g1**, limitatamente agli spazi di sosta ed **g2**, comprensivi degli usi **d15**, **d12**, **d13** e **e1**, si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:

- **UF** = max. 2,5 mq./mq., di cui utilizzabile per strutture fuori terra pari alla quantità massima di 0,5 mq./mq.;
- **NP** fuori terra = max. 2;
- **SP** = min. 30% ed applicazione delle ulteriori disposizioni di cui al punto 10 – *Verde per parcheggi* – del Capitolo I° del Regolamento Comunale del Verde Urbano, inoltre nelle aree di cui alla presente zona che si attestano sui viali D'Annunzio, Milano e Torino e i Lungomari è prescritta la sistemazione a verde di almeno il 40% (comprende il 30% di **SP**) della superficie dell'area;

inoltre, con l'insediamento del medesimo uso **g1** (*mobilità*), in particolare nelle aree dei parcheggi pubblici esistenti potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità, definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico di biciclette e pedoni, impianto di verde d'arredo stradale, alberate stradali, infrastrutture tecnologiche (canalizzazioni), aree di parcheggio pubblico, aree per impianti, attrezzature connesse alla mobilità e strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), ecc., nel rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. A-24, comma 2, lett. h, della L. R. n. 20/2000;

- per gli usi **e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **e9** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere) **e7**, non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma attraverso concessioni di occupazione di suolo pubblico e/o di idoneo titolo abilitativo ed alla condizione che non vengano ridotti il numero degli spazi destinati alla sosta e gli spazi di manovra, sono ammissibili, secondo i casi:
  - il commercio al dettaglio su aree pubbliche;
  - l'installazione di chioschi, con le caratteristiche di quelli di cui all'art. 6.9.3*bis*, ed anche mediante l'applicazione del regolamento recante "Nuove tipologie di chioschi per la vendita di giornali - di cui all'atto di C.C. n. 166 del 20/09/1995 e successiva Integrazione recante - Nuova tipologia di chioschi adibiti ad attività commerciali diverse da

quella di rivendita giornali e riviste - di cui all'atto di C.C. n. 54 del 18/05/2000";

- l'installazione di Manufatti temporanei stagionali di cui all'articolo 6.9.3, anche a servizio di attività esterne all'area pubblica, ma prospicienti la stessa;
- l'estensione delle funzioni di *pubblico esercizio* di attività preesistenti di cui all'uso **e2**, anche esterne all'area pubblica, ma prospicienti la stessa, mediante l'installazione di strutture temporanee ed amovibili, di tende e/o coperture leggere e di chiusure verticali mobili di cui al Capo 5.5 - *Norme per l'installazione di elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive* -;

- per l'uso **d17**, con il progetto di opera pubblica inerente il parcheggio pubblico denominato p.le I° Maggio, sarà definita l'eventuale realizzazione di costruzioni di servizio fuori terra, comunque realizzabili all'interno del suddetto UF = max. 0,5 mq./mq..

f) zone per piazze e strade pedonali (lettera g) del precedente comma 2) (simbolo **AP**):

usi ammessi:

sono ammessi gli usi: **e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **d2**, **e9** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere), **d15**, **e7**, **d3**, **g2**, **g1**, **g3**, **d8**;

parametri urbanistico-edilizi:

- **UF** = max 0,05 mq/mq.;
- **H** = max 4,00 mt..
- **UF** = max. 2,5 mq./mq., per l'insediamento degli usi **g1** (*mobilità*), limitatamente agli spazi di sosta (i quali costituiscono quote di parcheggio di tipo P1 e di tipo P2, di cui al comma 1 dell'art. 3.1.3) e **g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*), da realizzare in costruzioni interrate mediante programmazione nel POC od approvazione di progetto di opera pubblica, di progetto unitario convenzionato e di rilascio di permesso di costruire convenzionato. l'Amministrazione comunale a seguito delle richiamate procedure può autorizzare la realizzazione dei predetti parcheggi quali interventi edilizi privati per insediare anche una quota di parcheggi di tipo **d15** su aree di proprietà, sia privata, che pubblica, in questo ultimo caso mediante le diverse forme giuridiche ammesse per l'assegnazione delle aree stesse, comunque in entrambe i casi convenzionando un uso pubblico dei parcheggi (uso **g2**) e/o la cessione, all'Amministrazione comunale stessa, dell'area sovrastante qualora non sia già di proprietà comunale. Con procedura diretta e quando necessario è ammessa altresì una quota limitata di posti auto a raso.

- per i suddetti tipi d'uso **e1**, **e2**, **e9**, **e7**, non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma attraverso concessioni di occupazione di suolo pubblico e/o di idoneo titolo abilitativo, sono ammissibili, secondo i casi:
  - il commercio al dettaglio su aree pubbliche;
  - l'installazione di chioschi, con le caratteristiche di quelli di cui all'art. 6.9.3*bis*, ed anche mediante l'applicazione del regolamento recante "Nuove tipologie di chioschi per la vendita di giornali - di cui all'atto di C.C. n. 166 del 20/09/1995 e successiva Integrazione recante - Nuova tipologia di chioschi adibiti ad attività commerciali diverse da quella di rivendita giornali e riviste - di cui all'atto di C.C. n. 54 del 18/05/2000";

  inoltre per l'uso **e2** relativamente alle funzioni di *pubblico esercizio* e riservate a spazi coperti aperti di attività preesistenti anche esterne all'area pubblica, ma prospicienti la stessa è, ammessa l'installazione di tende e/o coperture leggere di cui al Capo 5.5 - *Norme per l'installazione di elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive* - ed altresì di Manufatti temporanei stagionali di cui all'art. 6.9.3;

g) parcheggio per la protezione civile attrezzato come area per l'ammassamento di forze e risorse in caso di emergenza di cui alla L. 225/92 (lettera g) ed h) del precedente comma 2) (simbolo **Ppc**):
   - sono ammessi solo interventi di manutenzione e quelli necessari al mantenimento delle opere (acqua, corrente elettrica e fognature) necessarie all'uso assegnato.
   - in assenza di situazioni di emergenza tale area può essere utilizzata con le normali funzioni attribuite ai parcheggi pubblici di tipo P2 di cui all'art. 3.1.3, quindi uso **g2** ed inoltre per le funzioni di cui agli usi **e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **e2**, **e9** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere), **e7** e **d8**, di conseguenza per i suddetti usi **e1**, **e2**, **e9**, **e7**, non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma attraverso concessioni di occupazione di suolo pubblico e/o di idoneo titolo abilitativo ed alla condizione che non vengano ridotti il numero degli spazi destinati alla sosta e gli spazi di manovra, sono ammissibili, secondo i casi:
     - il commercio al dettaglio su aree pubbliche;
     - l'installazione di chioschi, con le caratteristiche di quelli di cui all'art. 6.9.3*bis*, ed anche mediante l'applicazione del regolamento recante "Nuove tipologie di chioschi per la vendita di giornali - di cui all'atto di C.C. n. 166 del 20/09/1995 e successiva Integrazione recante - Nuova tipologia di chioschi adibiti ad attività commerciali diverse da quella di rivendita giornali e riviste - di cui all'atto di C.C. n. 54 del 18/05/2000".

7. **Aree per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in zone soggette a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua e per rischio idraulico.**

   Nelle aree per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in zone soggette a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui all'art. 2.7, sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti: **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **D** e di **CD** fra gli usi ammessi al precedente comma 6 e gli eventuali parcheggi a raso devono essere realizzati con fondo permeabile.

   Nelle aree che ricadono nelle fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, di cui all'art. 2.2, sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, anche interrati, né l'ampliamento di quelli preesistenti né opere che determinino impermeabilizzazione del suolo .

Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. I parcheggi si suddividono in:
   A) parcheggi pubblici (P):
      - di urbanizzazione primaria (P1);
      - di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
   B) parcheggi privati pertinenziali (P3);
      - di uso comune (P3c);
      - di uso riservato (P3r);
   C) parcheggi privati non pertinenziali.
2. ***I parcheggi pubblici (P)*** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
3. I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi pubblici (P1) non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE, ma vanno individuati e realizzati ai sensi degliartt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.
4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. I parcheggi pubblici (P2) attuati

sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.

5. I parcheggi pubblici (P) sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati. Solo nei casi di interventi su aree già edificate in cui non vi siano gli spazi per realizzare i prescritti parcheggi pubblici (P1) su aree apposite da cedere al Comune, ovvero nel caso di interventi di particolare complessità funzionale in cui si preveda la sovrapposizione di funzioni pubbliche e private, il Comune può accettare la realizzazione di parcheggi pubblici (P) interrati o in sopraelevazione nell'ambito di immobili privati, sulla base di una convenzione che ne assicuri la permanente utilizzazione pubblica e la manutenzione a carico della proprietà degli immobili. In ogni caso i parcheggi pubblici (P) devono essere accessibili da strade pubbliche, senza attraversare spazi privati.

6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

7. I ***parcheggi privati pertinenziali (P3)*** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

8. Ai sensi del comma 2 dell'art. 41-sexies della L. n. 1150/1942 e s. m. e i., gli spazi per parcheggi privati pertinenziali (P3) realizzati nei limiti delle dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5 in relazione ai tipi di insediamento e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse. Tuttavia, i medesimi parcheggi privati pertinenziali (P3), in relazione ai titoli edilizi, non possono modificare l'esclusiva destinazione a parcheggio P3 e nemmeno essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati permanentemente al fine del rispetto delle suddette prescritte dotazioni minime secondo i casi di cui al medesimo art. 3.1.5.

9. I parcheggi privati pertinenziali (P3) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza, mentre tale localizzazione è obbligatoria per quelli di tipo P3r destinati agli addetti alle attività nelle strutture di tipo **a.2**, **b1.a**, **b1.b**, **b3** e **b4.a**, gli altri possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un raggio di accessibilità pedonale il cui percorso sia inferiore a 500 mt., purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche e tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio, anche in relazione al parere della CQAP. Il vincolo di pertinenza dei parcheggi all'unità abitativa o al complesso edilizio deve essere registrato e trascritto; per le unità edilizie poste negli ambiti di cui al capo 4.3 con destinazione d'uso **b1.a**, negli interventi consentiti i suddetti parcheggi P3, ad eccezione di quelli di tipo P3r destinati agli addetti alle attività, possono essere localizzati a qualsiasi distanza all'interno del medesimo ambito oppure

entro una fascia territoriale di circa 200 mt. posta a monte della ferrovia, comunque ove consentito dal presente RUE, come precisato ai sensi del successivo comma 9bis, purché vengano realizzati in forma compatta ed alle ulteriori condizioni e prescrizioni di cui sopra.

9*bis* Al fine di verificare il rispetto delle condizioni morfologiche ed effettuare le valutazioni, di cui al comma 9, la richiesta del permesso di costruire o la presentazione della SCIA, relative ad ogni intervento edilizio su unità edilizie che prevede la realizzazione delle dotazioni di spazi di parcheggio P3 su aree delocalizzate rispetto all'unità edilizia oggetto d'intervento deve essere preceduto da apposita "*valutazione preventiva*" di cui al Capo 6.3, dando atto, nella stessa, che il rilascio/ritiro del permesso di costruire o l'efficacia della SCIA, sono subordinati alla stipula di una convenzione, qualora sia richiesta da altre disposizioni, o di un atto unilaterale d'obbligo (come sopra indicato) che impegni i soggetti intervenienti all'asservimento a vincolo pertinenziale delle aree/opere di cui si tratta; per effettuare le suddette valutazioni si stabiliscono i seguenti criteri generali:

- in relazione all'idoneità delle aree, che sulle stesse:
  - a) non gravino vincoli di inedificabilità assoluta, ovvero che incidano sullo stato patrimoniale dell'area (servitù, ipoteche, ecc…) mentre si ritengono compatibili quelle limitazioni all'edificazione, che comunque consentano in generale la realizzazione delle opere riferibili ai parcheggi di tipo P3, imposte dagli Enti istituzionali preposti alla tutela (Soprintendenza, ecc.) in pareri/nulla osta, ecc., che saranno prodotti in futuro;
  - b) siano ammessi direttamente gli usi che richiedono quote di parcheggio di tipo P3, per consentire ogni tipo d'intervento di trasformazione consentito nelle zone del RUE;
- in relazione all'"utilità" delle aree, che le stesse:
  - a) siano servite dalla viabilità e dalle principali infrastrutture;
  - b) consentano la realizzazione dei parcheggi in forma compatta (in un'unica area delocalizzata);
  - c) siano di dimensioni adeguate alla funzionalità dei parcheggi da insediare.

10. I parcheggi privati pertinenziali sono di norma di uso comune (*P3c*) ed altresì, in parte, possono essere di uso riservato *(P3r)* e le loro caratteristiche rispettivamente sono:

- *parcheggi pertinenziali di uso comune (P3c):*,parcheggi destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza (ad esempio: i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili); pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (*P3c*) debbono essere collocati e organizzati in modo da risultare accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC., ma in tal caso le chiusure degli accessi debbono essere eventualmente operanti

solamente nelle ore e nei giorni nei quali la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune *(P3c)* possono essere chiusi nelle ore notturne;

- *parcheggi pertinenziali di uso riservato (P3r):* parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio: gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

11. I *parcheggi privati non pertinenziali* sono distinti in:

    a) parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte all'art. 3.1.5;

    b) parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;

    c) spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (uso **d15**);

    i parcheggi di cui alle lettere a) e b) sono sempre ammessi unitamente ed in riferimento a tutti gli usi consentiti, negli ambiti territoriali e nelle zone urbanistiche del presente RUE, per i quali siano richieste quote obbligatorie di dotazione di parcheggi P3, mentre quelli di cui alla lettera c) sono ammessi esclusivamente dove previsto l'uso **d15**; tali parcheggi, secondo le specificazioni di cui al comma 7 dell'art. 3.1.4, sono realizzabili in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti o in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati o fuori terra, anche multipiano.

Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nei parcheggi pubblici (P) e in quelli privati pertinenziali (P3), anche ai fini del rispetto della legge n. 122/1989 e s. m. e i., la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di circolazione e disimpegno ad esclusivo servizio del parcheggio, si considera pari a mq. 25,00 e quella di un "posto auto netto" si considera pari a mq. 12,50.

2. Nei parcheggi pubblici P1 e P2, in quelli privati pertinenziali di uso comune *(P3c),* privati pertinenziali di uso riservato *(P3r)* e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00 e quelle del vano autorimessa singolo non inferiori a m. 3,00 x 5,00; inoltre quelle di un posto-autocarro non inferiori a m. 3,00 x 10,00.

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme del Piano della luce e relative Schede tecniche (Allegato L/L*bis*).

4. I parcheggi pubblici (P1 e P2), se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti

mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi e deve essere prevista una superficie permeabile pari almeno al 30% dell'area complessiva occupata dal parcheggio e la presenza minima di una alberatura ogni 5 posti auto; la scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità e inserimento paesaggistico. A tal fine, oltre all'impianto delle alberature dovrà essere prevista la copertura della massima superficie di terreno con arbusti e specie erbacee tappezzanti; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica; in ogni caso l'intervento dovrà essere realizzato in conformità al vigente "Regolamento del Servizio Idrico Integrato".

5. I parcheggi privati pertinenziali di uso comune *(P3c)* e riservati *(P3r)* di cui al comma 10 dell'art. 3.1.3, possono essere realizzati nei seguenti modi:

   - in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti, negli interventi di frazionamento delle U.I. o di **CD** qualora determinino un aumento di Carico Urbanistico e negli interventi edilizi di tipo **NC**, **RI**, **AM** ed **RE** che comporti l'integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio con gli stessi sedime e volumetria preesistenti e comunque in qualunque intervento che comporti incremento di Superficie utile lorda (**SuI**) e/o di Superficie ricettiva (**Su.R.**), solo nei casi e nelle quantità massime consentiti nella tabella di cui al comma 9 dell'art. 3.1.5;
   - in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio e con altezza utile (v. art. 1.3.24) non superiore a m. 2,50, ad eccezione di quei parcheggi realizzabili nelle forme di cui al punto precedente, negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica ricadenti nelle Zone Turistiche di cui al Capo 4.3 e negli interventi edilizi di tipo **NC, RI**, **AM** ed **RE** che comporti l'integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio con sedime diverso rispetto a quello preesistente e/o aumento della volumetria complessiva, compresi negli Ambiti Territoriali di cui ai Capi 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 e 4.6, nei casi e nelle quantità minime prescritte nella tabella di cui al comma 9 dell'art. 3.1.5.

   Le suddette autorimesse per parcheggi privati pertinenziali *(P3c e P3r*) possono essere realizzate in piani interrati anche fuori della sovrastante sagoma planivolumetrica qualora venga dimostrata l'impossibilità di soddisfare le quantità minime prescritte nella tabella di cui al comma 9 dell'art. 3.1.5, all'interno della suddetta sagoma. In tal caso dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel comma 6 dell'art. 3.2.3 del presente RUE ed altresì nel Regolamento Comunale del Verde Urbano.

6. Le autorimesse per parcheggi *P3r*, comunque realizzate in piani interrati anche multipiano, possono anche costituire un edificio autonomo da considerarsi pertinenza dell'edificio principale. Non è consentita la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

7. I parcheggi privati non pertinenziali di cui al comma 11 dell'art. 3.1.3, possono essere realizzati nei seguenti modi:
   - in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti o in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati, anche multipiano, entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, negli interventi di frazionamento delle U.I. o di **CD** qualora determinino un aumento di Carico Urbanistico e negli interventi edilizi di tipo **NC**, **RI**, **AM** ed **RE** che comporti l'integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, nei casi di cui alle lettere a) e b) del comma 11 dell'art.3.1.3; comunque la possibilità di realizzare i suddetti parcheggi entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio è consentita solo dopo aver assolta la prescritta dotazione dei parcheggi P3 (*c* + *r*) di cui alla richiamata tabella;
   - in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti o in forma di autorimesse in piani interrati o seminterrati o fuori terra, anche multipiano, negli interventi edilizi di tipo **NC**, **RI**, **AM**, **CD** ed **RE** che comporti l'integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, nel caso di cui alla lettera c) del comma 11 dell'art.3.1.3.
8. Nei casi previsti dalle norme di legge vigenti devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. In tutti gli interventi edilizi di tipo **NC**, **RI**, **AM**, negli interventi di Ristrutturazione urbanistica, di frazionamento delle U.I., in quelli di **CD** qualora determinino un aumento di Carico Urbanistico (C.U.) ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, nonché negli interventi **RE** qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio e comunque in qualunque intervento che comporti incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) e/o di Superficie ricettiva (**Su.R.**), devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*P3r* e/o *P3c*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto, secondo i casi, alle unità immobiliari, alla Superficie utile lorda (**Sul**) o alla **SF** dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla **SV** (Superficie di Vendita).
3 Negli interventi di tipo **RE** con incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) ed **AM** le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla **Sul** aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto; nel caso di incrementi di **Sul** relativi ad una singola *Unità Immobiliare* destinata a residenza (uso **a1**) che non eccedano mq. 17,50 di **Sul** non vi è obbligo di reperire nuovi spazi a parcheggio.

3*bis* Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali P3, ai sensi del comma 4, dell'art. 3, della medesima L. R., corrisponde alle quantità prescritte per gli usi **a1** nella tabella di cui al successivo comma 9; è ammessa la monetizzazione sostitutiva degli stessi parcheggi P3 nei medesimi casi e ambiti in cui è ammessa la monetizzazione dei parcheggi P1 di cui all'art. 3.1.8, commi 2 e 6.

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano.
7. Nel caso di intervento di **CD** di un'unità edilizia o un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico, si applicano le vigenti disposizioni regionali (art. 28, L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.). Le dotazioni di parcheggi pertinenziali non sono richieste nel caso di interventi di **CD** nel centro storico, precisando che per l'insediamento degli usi **e3**, tali dotazioni non sono richieste solo nel caso di cui al comma 3, sub. 3.1, dell'art. 1.1.11ter.
8. Nel caso di intervento **CD** di una unità immobiliare che non determini un incremento di C.U. di cui al comma 7 l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella quantità minima prescritta dalle presenti norme.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. n.122/1989 e s. m. e i..

Tabella dotazioni parcheggi pertinenziali (P3r + P3c) in relazione agli usi

<u>gruppo **a**: funzioni residenziali</u>

- per gli usi **a1: a1.a** e **a1.b**:
  - 1 posto auto per ogni unità immobiliare, nel caso di alloggi di **Sul** fino a 60,00 mq.;
  - 2 posti auto per ogni unità immobiliare e comunque non meno di un posto auto ogni 50,00 mq. di **Sul** o sua frazione superiore a mq. 17,50, nel caso di alloggi di **Sul** superiore a 60,00 mq..

  Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari preesistenti uno dei nuovi posti auto richiesti per le nuove unità residenziali con **Sul** superiore a 60,00 mq., può essere reso pertinenziale all'unità preesistente qualora la stessa sia priva di posto-auto. Negli interventi edilizi in cui siano richiesti posti auto ai sensi dei precedenti commi, nel caso di alloggi di **Sul** fino a 60,00 mq., il posto auto deve essere di tipo coperto e negli altri casi, per gli interventi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva

ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale realizzato in forma di autorimessa chiusa interrata, con l'eccezione per gli di interventi edilizi di tipo **AM** relativi, sia al caso di applicazione degli incentivi di **SuI** concessi dal presente RUE ai sensi dell'art. 7ter della L.R. n. 20/2000 e s. m. e i., che al caso in cui la quantità totale di posti (p.a.) sia pari o inferiore ad un solo posto auto (pari a 25,00 mq. di superficie), le cui quantità richieste possono essere realizzate integralmente in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti ed utilizzate indifferentemente come posto auto di tipo P3 c od r; in tutti i precedenti interventi edilizi, nel caso di edifici unifamiliari i posti auto necessari possono essere anche di tipo scoperto e nel caso di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, nel rispetto della precedente prescrizione relativa al numero delle autorimesse chiuse interrate, una parte dei posti auto prescritti può essere di uso comune (P3c), i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.

- per l'uso **a2**:

  1 posto auto ogni "*alloggio*" e comunque ogni 40,00 mq. di **SuI**, di cui una quota pari al 90% per parcheggi di tipo P3c, realizzabili anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti e la restante quota, pari al 10% del totale, per parcheggi di tipo P3r da destinare agli addetti alle attività, che negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

<u>gruppo **b**: funzioni turistico-ricettive</u>

- per gli usi **b1: b1.a** e **b1.b**:

  NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI e NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI RESIDENZIALI E TURISTICI:

  numero di posti auto corrispondenti alla superficie della quantità minima prescritta dall'art. 41 – sexies della L. n. 1150/1942 e s.m. e i., pari ad 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione, riferita al volume totale o lordo (**Vt** – vedi art. 1.3.15/1.3.0) della costruzione, di cui una quota pari al 90% del totale per parcheggi di tipo P3c, realizzabili anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti e la restante quota di posti auto, pari al 10% del totale, per parcheggi di tipo P3r da destinare agli addetti alle attività, negli interventi edilizi di **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea, i quali devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata; per gli interventi edilizi di tipo **AM** relativi, sia nel caso di applicazione degli incentivi di **SuI** concessi dal presente RUE ai sensi dell'art. 7ter della L.R. n. 20/2000 e s. m. e i., che nel caso in cui la quantità totale di posti auto richiesti, sia pari o inferiore ad un solo posto auto (pari a mq. 25,00 di superficie), le quantità richieste possono essere realizzate

integralmente in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti ed utilizzate indifferentemente come posto auto di tipo P3 c od r.

1 posto auto per ogni "*alloggio*", di cui una quota pari al 90% del totale per parcheggi di tipo P3c, realizzabili anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti e la restante quota di posti auto, pari al 10% del totale, per parcheggi di tipo P3r da destinare agli addetti alle attività, negli interventi edilizi di nuova costruzione e ricostruzione (**NC**), i quali devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata; la quantità complessiva corrispondente alla superficie dei predetti poati auto (P3c e P3r) dovrà comunque rispettare quella minima prescritta dall'art. 41 – sexies della L. n. 1150/1942 e s.m. e i., pari ad 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione, nei casi previsti dalla medesima legge e riferita al volume totale o lordo (**Vt** – vedi art. 1.3.15/1.3.0) della costruzione.

NEGLI AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE E NEL TERRITORIO URBANIZZABILE: Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica:

1 posto auto per ogni "*alloggio*" e comunque ogni 40,00 mq. di **Sul**, di cui almeno la metà di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti mentre i P3r negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata; nella quota di posti auto di tipo P3c devono essere individuati adeguati spazi destinati ai fornitori dell'attività ricettiva (per operazioni di carico e scarico merci) ed inoltre una quota pari ad almeno il 10% del totale dei predetti posti auto (P3c + P3r), compresa nella suddetta quantità di parcheggi di tipo P3r, deve essere destinata agli addetti alle attività.

- per gli usi **b2: b2.a** e **b2.b**:

  numero di posti auto, ai sensi della legislazione regionale vigente in materia (Cfr. L. R. n. 16/2004 e s. m. e i. ed atto di G. R. n. 2150/2004 e s. m. e i.); i parcheggi P3 (r + c) per questo tipo di uso, possono essere costituiti anche da soli spazi aperti, scoperti oppure coperti, ai sensi di quanto altresì previsto al primo alinea del comma 5 dell'art. 3.1.4.

- per gli usi **b3**, **b4: b4.a**:

  1 posto auto ogni "*alloggio*" e comunque ogni 40,00 mq. di **Sul**, di cui una quota pari al 90% per parcheggi di tipo P3c, realizzabili anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti e la restante quota di posti auto, pari al 10% del totale, per parcheggi di tipo P3r da destinare agli addetti alle attività, che negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

<u>gruppo **c**: funzioni produttive</u>

- per gli usi **c1**, **c2**, **c3**:

1 posto auto ogni 65,00 mq. di **SuI** e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di **SF**, di cui almeno la metà di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti mentre i P3r, negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea), devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

Una parte dei posti auto, al fine di consentire la sosta di autocarri, dovrà essere conformata come posto autocarro.

gruppo **d**: funzioni direzionali

- per gli usi **d1**, **d2**, **d3**, **d9**, **d12**, **d13**, **d14**, **d16**:

  1 posto auto ogni 50,00 mq. di **SuI**, di cui almeno la metà di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti, mentre i P3r, negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

- per gli usi **d4**, **d5**, **d8**:

  il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

  - 1 posto auto ogni 12 mq. di **SuI**;
  - 1 posto auto ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata, comprese le monosale, medie multisale ed arene cinematografiche;
  - 1 posto auto ogni 2 posti di capienza di pubblico autorizzata per le grandi multisale cinematografiche;
  - 1 posto auto ogni 100 mq. di SF.

  Tutti i posti auto devono essere di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti.

- per gli usi **d6**, **d7**, **d10**, **d11**:

  1 posto auto ogni 25,00 mq. di **SuI**. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti, mentre i P3r, negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

- per gli usi **d17** limitatamente ad officine, magazzini, attività cantieristica, **d18**:

  1 posto auto ogni 65,00 mq. di **SuI** e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di **SF**, di cui almeno la metà di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti mentre i P3r, negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea), devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

gruppo **e**: funzioni commerciali

- per gli usi **e1**, **e2**, **e9**:

  1 posto auto ogni 50,00 mq. di **Sul**, di cui almeno la metà di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti, mentre i P3r, negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

- per gli usi **e3: e3.a** ed **e3.n**, **e4: e4.a** ed **e4.n**, **e5: e5.a** ed **e5.n**:

  i valori minimi sono definiti come segue:

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

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

  Inoltre, esclusivamente per gli usi **e3**, ai sensi della delibera di C. R. n. 1253/1999, punto 5.2.5 - *Casi di possibile riduzione delle dotazioni* -, per le attività già insediate o da insediare:

  a) nell'ambito territoriale del centro storico di cui al Capo 4.1, nel caso previsto all'art. 1.1.11ter, comma 3, sub. 3.2, sub lett. c1);

  b) nell'ambito territoriale del *centro storico* di cui al Capo 4.1 e negli altri ambiti territoriali esclusivamente nelle *zone a traffico limitato* ricadenti nell'ambito delle zone soggette a *Progetto di valorizzazione commerciale*, individuate con la delibera di C.C. n. 80 del 02/08/2001 e limitatamente agli interventi di **RE** senza demolizione e successiva ricostruzione e **CD**, nei casi previsti all'art. 1.1.11ter, comma 3, sub. 3.2, sub lett. c2) e comma 4, sub. 4.1, sub lett. e1) e sub lett. e2);

  i valori minimi di cui sopra sono ridefiniti come segue:

Esercizi	**ALIMENTARI**	**NON ALIMENTARI**
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400 mq.	40 mq. di SV	50 mq. di SV
da 400 a 800 mq.	24 mq. di SV	31 mq. di SV
da 800 a 1500 mq.	17 mq. di SV	25 mq. di SV

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

Tutti i posti auto devono essere di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti.

Sono ammessi posti auto di tipo P3r solo in eccedenza alle quote prescritte e con le caratteristiche e tipologie di cui al comma 5 dell'art. 3.1.4 e comunque, negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio), tali parcheggi (*P3r*) dovranno essere realizzati esclusivamente in forma di autorimessa chiusa e interrata.

- per gli usi **e6**, **e8**:

  1 posto auto ogni 65,00 mq. di **SuI** e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti mentre i P3r, negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea), devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

  Una parte dei posti auto, al fine di consentire la sosta di autocarri, dovrà essere conformata come posto autocarro.

<u>gruppo **f**: funzioni rurali</u>

- per gli usi **f3**:

  1 posto auto ogni 50,00 mq. di **SuI**, di cui almeno la metà di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti, mentre i P3r, negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

<u>Per le funzioni urbane e infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio, contraddistinte con la lettera **g**:</u>

- per gli usi **g6**:

  1 posto auto ogni 65,00 mq. di **SuI** e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti mentre i P3r, negli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione (**NC**, **RI**, **AM** ed **RE** nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3.1.4, comma 5, secondo alinea), devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

- Per gli usi **b4**: **b4.b**, **b5**, **d15**, **e7**, **f1**, **f2** e per le funzioni urbane e infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio, contraddistinte con le lettere **g1**, **g2**, **g3**, **g4**, **g5**, **g7**, **g8** e **g9**, non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di tipo **NC**, **AM**, **RI**,**RE** contestualmente a **CD** di cui al successivo comma 2 e **CD** con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico (C.U.) ai sensi delle disposizioni regionali (art. 28, L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.) e nei casi di frazionamento delle U.I. destinate a determinati usi, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo, di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi; sono fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare alla realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 o di altri tipi di attrezzature collettive; in questi ultimi due casi, la richiesta del permesso di costruire o la presentazione della SCIA, relative ai suddetti interventi edilizi e di quelli di cui al comma 5, devono essere precedute da apposita "*valutazione preventiva*" di cui al Capo 6.3.

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

2. Nei commi che seguono, le quantità minime di aree P1 e di aree U sono espresse, secondo i casi, come numero di mq. per ogni 100 mq. di **Sul** o come percentuale riferita alla **ST**, interessate dagli interventi di **NC**, **AM**, **RI**, **CD** che determini un aumento del carico urbanistico (C.U.) e di frazionamento delle U.I. destinate a determinati usi, con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di **Sul** preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo ad eccezione del caso di intervento di **RE** contestualmente a **CD** per trasformazione da destinazione alberghiera di unità edilizie "di carattere marginale" di cui alla lettera b), comma 8 dell'art. 4.2.3 e di cui all'art. 4.3.2.5, verso ogni altra destinazione; le quantità di aree prescritte corrispondono o sono superiori alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art. A-24 comma 3 della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i. sulla base dei seguenti parametri di calcolo:
   - 1 alloggio medio = 100 mq. di **Sul**;
   - dimensione media della famiglia = 2,16 persone;
   - quindi 100 mq. **Sul** = 2,16 abitanti teorici.

3. I posti auto sono determinati con una superficie pari a mq. 25,00, comprensiva dei relativi spazi di circolazione e disimpegno ad esclusivo servizio del

parcheggio e nel caso in cui i posti auto siano costituiti da parcheggi prospicienti una strada pubblica, gli stessi sono determinati con una superficie pari a mq. 12,50 ("posto auto netto").

4. Le quantità minime di aree da cedere sono fissate come segue:

gruppo **a**: funzioni residenziali

A1) Per gli usi **a1: a1.a** e **a1.b**, **a2**, negli interventi edilizi diretti non compresi in PUA e non programmati nel POC:

- In caso di **RE** contestualmente a **CD**, per trasformazione da destinazione alberghiera di unità edilizie "di carattere marginale" di cui alla lettera b), comma 8 dell'art. 4.2.3, comprese negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 4.2.1:
  - P1 = 5 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**).
- In caso di **RE** associato a **CD**, per trasformazione da destinazione alberghiera di unità edilizie "di carattere marginale" di cui all'art. 4.3.2.5 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, di carattere marginale (**E**) – comprese negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici di cui all'art. 4.3.1:
  - P1 = 10 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**).
- In caso di **RI** e **AM** e nei frazionamenti delle U.I.:
  - P1 = 10 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**).
- In caso di **NC**:
  - P1 = 15 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**).
- In caso di **CD** relativo ad altre possibilità di cambio d'uso rispetto le precedenti:
  - P1 = 20 mq (ogni 100 mq. di **Sul**).
- In caso di **RI** con incremento di **Sul** di cui all'art. 4.3.4, comma 6, lettera b) ed all'art. 4.3.11 – Scheda 4 – (Hotel Savioli):
  - P1 = 50 mq (ogni 100 mq. di **Sul**);

  nei medesimi interventi di **RI**, per gli esercizi alberghieri esistenti di cui agli articoli sopra richiamati, nel solo caso di riconferma dei preesistenti usi **b1.a** e **b1.b**, la dotazione di P1 richiesta nella quantità di cui sopra, è riferita esclusivamente alla sola **Sul** in ampliamento (in incremento) rispetto a quella preesistente.

A2) Per gli usi **a1: a1.a** e **a1.b**, **a2**, negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA e salvo diverse disposizioni specifiche del POC:

- P1 = 20 mq (ogni 100 mq. di **Sul**);
- U = 80 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**), la cui suddivisione potrà essere definita nel POC.

gruppo **b**: funzioni turistico-ricettive

B1) Per gli usi **b1: b1.a** e **b1.b**, per i casi diversi da quelli di cui alle successive lettere B2) e B3), **b2: b2.a** e **b2.b**, **b3**, **b4: b4.a**, negli interventi edilizi compresi o non compresi in un PUA e salvo diverse disposizioni specifiche del POC:

- P1 = 40 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**);
- U = 60 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**).

B2) Per gli usi **b1: b1.a** e **b1.b**, esclusivamente negli interventi edilizi diretti non compresi in PUA e non programmati nel POC, di cui all'art. 4.2.3, comma 8, lettera a2), all'art. 4.3.4, comma 6, lettere a) e b), all'art. 4.3.11 – Scheda 4 – (Hotel Savioli) ed all'art. 4.4.1, comma 7bis, sugli esercizi alberghieri esistenti:

- P1 = 50 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**).

Nei suddetti casi, fermo restando quanto già disposto al precedente comma 2 per l'intervento di ampliamento (**AM**), per gli interventi di demolizione totale e ricostruzione (**RI**) che prevedano anche un incremento di **Sul** compreso entro il 20% della **Sul** preesistente od il valore dell'indice **IF** pari a 5 mc./mq. qualora sia raggiunto in applicazione di quanto previsto dalla lettera a2) del comma 8, dell'art. 4.2.3 e dalla lettera b) del comma 6 dell'art. 4.3.4, nel solo caso di riconferma dei preesistenti usi **b1.a** e **b1.b**, la dotazione di P1 richiesta nella quantità di cui sopra, è riferita esclusivamente alla sola **Sul** in ampliamento (in incremento) rispetto a quella preesistente.

B3) Per gli usi **b1: b1.a** e **b1.b**, ricadenti NEL TERRITORIO URBANIZZABILE: negli Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica, negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA e salvo diverse disposizioni specifiche del POC:

- P1 = 40 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**);
- U = 85 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**).

<u>gruppo **c**: funzioni produttive</u>

C1) Per gli usi **c1**, **c2**, **c3**, negli interventi edilizi diretti non compresi in PUA e non programmati nel POC:

- P1 = 10 mq (ogni 100 mq. di **Sul**).

C2) Per gli usi **c1**, **c2**, **c3**, negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA e salvo diverse disposizioni specifiche del POC:

- P (P1+P2) = 5 mq. (ogni 100 mq. di **ST**);
- U = 10 mq. (ogni 100 mq. di ST da destinare a verde pubblico).

<u>gruppo **d**: funzioni direzionali</u>

D1) Per gli usi **d1**, **d2**, **d12**, **d13**, **d14**, **d16**, negli interventi edilizi diretti non compresi in PUA e non programmati nel POC:

- si applicano le quantità richieste nei casi di cui alla lettera A1), alinea 1°, 2°, 3°, 4° e 5°.

D2) Per gli usi **d1**, **d2**, **d12**, **d13**, **d14**, **d16**, negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA e salvo diverse disposizioni specifiche del POC:

- P1 = 20 mq (ogni 100 mq. di **Sul**);
- U = 80 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**), la cui suddivisione potrà essere definita nel POC.

D3) Per gli usi **d4**, **d5**, **d6**, **d7**, **d8**, **d10**, **d11**, negli interventi edilizi compresi o non compresi in un PUA e salvo diverse disposizioni specifiche del POC:

- negli interventi di cui alla lettera A1), alinea 1° e 2°, si applicano le quantità richieste nei casi di cui alla medesima lettera A1);
- negli interventi diversi dai precedenti:
  - P1 = 40 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**);
  - U = 60 mq. (ogni 100 mq. di **Sul**).

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, della L. R. n. 35/1990 e s. m. e i., per gli usi insediati in strutture aventi rilevanza sovracomunale destinate allo spettacolo, allo sport e al tempo libero a forte concorso di pubblico, le quantità di cui sopra devono essere raddoppiate, con la possibilità di una diversa suddivisione fra i due parametri.

D4) Per gli usi **d17**, limitatamente ad officine, magazzini, attività cantieristica, **d18**, negli interventi edilizi diretti non compresi in PUA e non programmati nel POC:

- si applicano le quantità richieste alla lettera C1).

D5) Per gli usi **d17**, limitatamente ad officine, magazzini, attività cantieristica, **d18**, negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA e salvo diverse disposizioni specifiche del POC ed anche per l'uso **d9**, relativamente ai servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici, quando gestiti da soggetti privati, negli interventi edilizi diretti di tipo **NC**, **RI** e **CD**:

- si applicano le quantità richieste alla lettera C2).

<u>gruppo **e**: funzioni commerciali</u>

E1) Per gli usi **e1**, **e2**, **e9**, negli interventi edilizi diretti non compresi in PUA e non programmati nel POC:

- si applicano le quantità richieste nei casi di cui alla lettera A1), alinea 1°, 2°, 3°, 4° e 5°.

E2) Per gli usi **e1**, **e2**, **e9**,negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA e salvo diverse disposizioni specifiche del POC:

- si applicano le quantità richieste alla lettera A2).

E3) Per gli usi **e3: e3.a** ed **e3.n**, **e4: e4.a** ed **e4.n**, **e5: e5.a** ed **e5.n**, negli interventi compresi o non compresi in un PUA e salvo diverse disposizioni specifiche del POC:

- negli interventi di cui alla lettera A1), alinea 1° e 2°, si applicano le quantità richieste nei casi di cui alla medesima lettera A1);

- negli interventi diversi dai precedenti, si applicano le quantità richieste alla lettera B1).

E4) Per gli usi **e6**, **e8**, negli interventi edilizi diretti non compresi in un PUA e non programmati nel POC; per l'uso **e8**, la presente disposizione non si applica negli interventi di tipo **NC** ed **RI**:

- si applicano le quantità richieste alla lettera C1).

E5) Per gli usi **e6**, **e8**, negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA e salvo diverse disposizioni specifiche del POC e per l'uso **e8**, anche negli interventi edilizi diretti di tipo **NC** ed **RI** ammessi dal RUE, ai sensi del comma 1ter dell'art. 3.3.5:

- si applicano le quantità richieste alla lettera C2).

gruppo **f**: funzioni rurali

F) Per gli usi **f3**, negli interventi edilizi diretti compresi e non compresi in PUA e non programmati nel POC:

- si applicano le quantità richieste nei casi di cui alla lettera A1), alinea 3°, 4° e 5°.

gruppo **g**: funzioni urbane e infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio

G) Per gli usi **g6**, negli interventi edilizi diretti non compresi in PUA e non programmati nel POC:

- si applicano le quantità richieste alla lettera C1).

H) Per gli usi **b4: b4.b**, **b5**, **d3**, **d9** ad eccezione del caso definito alla lettera D5), **d15**, **e7**, **f1, f2**, non è richiesta cessione di aree, come per le funzioni urbane e infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio, contraddistinte con le lettere **g1**, **g2**, **g3**, **g4**, **g5**, **g7**, **g8** e **g9**, in quanto trattasi di dotazioni territoriali.

5. *Soppresso.*

Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Le quantità di aree (U) da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto:

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria (P1);
- dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
- delle aree che, ai sensi del DPR n. 142/2004, ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;

- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché 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 L. R. n. 20/2000 e s. m e i.;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali sopra elencate aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche.

Le suddette aree (U) si intendono altresì al netto di: strade, marciapiedi, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi pubblici (P1) si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma, salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune, i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m. e deve essere prevista una superficie permeabile pari almeno al 30% dell'area complessiva occupata dal parcheggio e la presenza minima di una alberatura ogni 5 posti auto; la scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità e inserimento paesaggistico. A tal fine, oltre all'impianto delle alberature dovrà essere prevista la copertura della massima superficie di terreno con arbusti e specie erbacee tappezzanti.
3. I parcheggi (P1) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
4. Le aree (U), salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento Comunale del Verde Urbano, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come (U) le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree (U) per la realizzazione di particolari attrezzature o opere urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dei competenti Uffici Comunali.

7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse poste in un raggio di accessibilità pedonale il cui percorso sia inferiore a 500 mt.;

   solo per le unità edilizie poste negli ambiti di cui al Capo 4.3 con destinazione d'uso di tipo **b1.a**, negli interventi consentiti le suddette dotazioni possono essere localizzate a qualsiasi distanza all'interno del medesimo ambito oppure entro una fascia territoriale di circa 200 mt. posta a monte della ferrovia, comunque ove consentito dal presente RUE, come precisato ai sensi del successivo comma 7bis, purché vengano realizzate in forma compatta;

   le suddette localizzazioni sono ammissibili a condizione che le stesse siano considerate idonee e utili da parte del Responsabile del Servizio, anche in relazione al parere della CQAP.

7bis. Al fine di verificare il rispetto delle condizioni morfologiche ed effettuare le valutazioni, di cui al comma 7, la richiesta del permesso di costruire o la presentazione della SCIA, relative ad ogni intervento edilizio su unità edilizie che prevede la cessione delle dotazioni di aree (**U** o **P1** od entrambe) delocalizzate rispetto all'unità edilizia oggetto d'intervento deve essere preceduto da apposita "*valutazione preventiva*" di cui al Capo 6.3, dando atto, nella stessa, che il rilascio/ritiro del permesso di costruire o l'efficacia della SCIA, sono subordinati alla stipula di una convenzione ovvero di un atto unilaterale d'obbligo (come sopra indicato) che impegni i soggetti intervenienti alla cessione delle aree/opere di cui si tratta; per effettuare le suddette valutazioni si stabiliscono i seguenti criteri generali:

- in relazione all'*idoneità* delle aree, che sulle stesse:

  a) non gravino vincoli di inedificabilità assoluta, ovvero che incidano sullo stato patrimoniale dell'area (servitù, ipoteche, ecc…) mentre si ritengono compatibili quelle limitazioni all'edificazione, che comunque consentano in generale la realizzazione delle opere riferibili alle (**U**) e ai (**P1**), imposte dagli Enti istituzionali preposti alla tutela (Soprintendenza, ecc.) in pareri/nulla osta, ecc., che saranno prodotti in futuro;

  b) siano ammessi direttamente gli usi che richiedono quote di attrezzature o spazi collettivi (**U**) e di parcheggi al diretto servizio dell'insediamento destinati alla sosta (**P1**), per consentire ogni tipo d'intervento di trasformazione ammesso nelle zone del RUE, ovvero siano ammessi, anche indirettamente, gli usi **d15**, **d9**, **d3**, **g2** e **g1**, nei casi di aree disciplinate dall'art. 4.2.1, comma 4, lett. a) e dall'art. 4.3.1, comma 3 lett. a), dando atto che in questi casi potrà essere "*anticipata*", con il RUE, l'attuazione del POC e tale strumento dovrà prevedere il mantenimento sull'area della destinazione della dotazione;

  c) vengano acquisite idonee relazioni (a firma di tecnico abilitato) che, sia pur in termini generali escludano a priori l'inedificabilità delle aree da acquisire per problemi geotecnici mentre dovrà essere prodotta

dichiarazione del cedente le aree a rinunciare per se e suoi aventi causa agli eventuali diritti edificatori delle aree da cedere (potenziali o reali);

- in relazione all'*utilità* delle aree, che le stesse:
  a) siano servite dalla viabilità e dalle principali infrastrutture;
  b) siano acquisite in forma compatta (escludendo pertanto il frazionamento del lotto) ovvero come estensione di aree pubbliche contermini;
  c) siano di dimensioni adeguate e tali da non subire pregiudizio per il rispetto delle distanze da edifici contermini.

8. La realizzazione delle opere sulle suddette aree per attrezzature e spazi collettivi deve avvenire con le modalità disciplinate dal D. Lgs. n. 50/2016.

Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi e di aree ed alloggi di edilizia residenziale sociale – Casi di monetizzazione

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. A-26 della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., l'Amministrazione Comunale può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri e delle limitazione contenute nei successivi commi:
   a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
   b) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;
   c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale.
2. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato, negli ambiti specializzati per attività produttive ed inoltre nel territorio urbanizzabile esclusivamente per gli interventi di cui alla L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. *(Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)*, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione). Il valore dell'onere monetario (valore delle aree ed opere da monetizzare) è determinato in base alle tariffe approvate con provvedimento del Consiglio Comunale, in rapporto al valore delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere (tale valore dovrà essere aggiornato con apposita delibera della Giunta Comunale, qualora vengano a modificarsi i predetti valori di riferimento).
3 Nei casi di cui al primo comma, il Responsabile del Servizio, di norma accetta la proposta di monetizzazione o la prescrive, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere darebbe luogo a una superficie di parcheggi pubblici (P1) inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 100 mq. nella zona a monte della ferrovia e a 300 mq. nella zona a mare della ferrovia, ovvero, relativamente alle attività ricettive alberghiere (**b1.a**e **b1.b**), nel caso di

attuazione degli interventi che non riguardino quelli di tipo **NC** e quelli di qualsiasi tipo che non comportino in alcuna forma la totale demolizione e successiva ricostruzione di cui al comma 6 dell'art. 4.3.4.

4. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori, i casi di monetizzazione sono stabiliti nei commi seguenti in relazione ai diversi ambiti e casistiche di intervento.

   La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari e per le motivazioni di cui al successivo comma 7, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie e nel caso di cambio d'uso da ricettivo (**b**) a residenziale (**a1**) può essere applicata per il 50% della dotazione obbligatoria.

5. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:

   a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

   b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso (**CD**), alla ristrutturazione edilizia (**RE**) e recupero di edifici preesistenti;

   b*bis*) nei casi di incremento della superficie di vendita di medio-piccole strutture di vendita esistenti ed apertura di nuove, ai sensi dell'art. 1.1.11 ter, comma 3, sub. 3.2, sub lett. c1) e sub lett. c2) e comma 4, sub. 4.1, sub lett. e1) e sub lett. e2), nell'ambito del centro storico e negli altri ambiti territoriali esclusivamente nelle *zone a traffico limitato*, ricadenti nell'ambito delle zone soggette a *Progetto di valorizzazione commerciale*, individuate con la delibera di C.C. n. 80 del 02/08/2001 e limitatamente agli interventi di **RE** senza demolizione e successiva ricostruzione e **CD**.

6. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.

7. Il Responsabile del Servizio può accettare o prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, sentito il parere della CQAP, e previa conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze; vista la necessità di andare ad acquisire le aree destinate a dotazioni territoriali nel PSC, in attesa che queste vengano inserite nel POC per la realizzazione delle medesime dotazioni nelle "*vicinanze*" delle aree di intervento, in ambito turistico in ragione delle condizioni di fatto che caratterizzano questo contesto, per valutare "*l'oggettiva difficoltà*", è sufficiente riferirsi alla consistenza dell'area a seguito del processo di trasformazione edilizio ammesso, dando atto che in tale ambito sussiste oggettivamente una difficoltà evidente, determinata dalla densità del contesto, a reperire aree nelle "*vicinanze*" (*vedi precisazioni al punto 2.2.6: Valutazioni particolari in ordine agli strumenti urbanistici e relative procedure – del Documento Unico di*

Programmazione DUP 2014-2016 – Allegato 5 - Bilancio di Previsione del Comune di Riccione, allegati all'atto di C.C. n. 17 del 27/03/2014).

8. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento, alla realizzazione di piste ciclabili.

9. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari, ferme restando le limitazioni di cui ai commi 4 e 5.

9*bis*. Ai sensi del comma 3 dell'art. A-6-ter, della L. R. 20/2000 e s. m. e i. il presente RUE ammette la monetizzazione delle quote delle aree e degli alloggi di edilizia residenziale sociale definite dal POC, qualora ricorrano i casi indicati dalle lettere b) e c), comma 7, dell'art. A-26 della stessa legge e secondo le disposizioni del presente comma. La quantificazione della superficie delle aree e degli alloggi per definire ammissibile la monetizzazione e le modalità operative per ottenere la stessa, sono fissate dal POC. Il valore dell'onere monetario (valore delle aree e degli alloggi da monetizzare) è determinato in base alle tariffe approvate nell'ambito del procedimento del POC, oppure, con specifico provvedimento del Consiglio Comunale, nell'osservanza dei criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (tale valore dovrà essere aggiornato con apposita delibera della Giunta Comunale, qualora vengano a modificarsi i valori di riferimento). Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

CAPO 3.2 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

Art. 3.2.1 - Dotazioni ecologiche e ambientali

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Le dotazioni ecologiche sono definite al comma 1 dell'art. A-25 della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i..
2. Rientrano nelle dotazioni ecologiche e ambientali anche spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali fissata dal RUE.
3. Contribuiscono alle dotazioni ecologiche e ambientali del Territorio di Riccione le fasce di tutela, attenzione e di rispetto, i corridoi di fattibilità, gli ambiti, le aree e opere elencate al comma 1, dell'art. 3.5 delle norme di attuazione del PSC.

Art. 3.2.2 - Permeabilità dei suoli

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria o territoriale resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.
2. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

Art. 3.2.3 - Salvaguardia e formazione del verde

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da apposito Regolamento Comunale del Verde Urbano. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. *Soppresso.*
3. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature secondo le indicazioni del Regolamento Comunale del verde Urbano.
4. Nelle zone disciplinate dal RUE e salvo diverse disposizioni contenute nelle stesse zone, negli interventi edilizi di tipo **RE** con interventi sull'area di pertinenza, **RE** con demolizione totale e successiva ricostruzione, **NC**, **RI** ed **AM** fuori sedime, deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile (**SP**) in

profondità (vedi punto 14 dell'Allegato A, alla DAL n. 279/2010) pari ad almeno il 40% della superficie scoperta esistente di pertinenza degli edifici, riducibile al 30% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale, sulla superficie destinata a verde devono essere messi a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire, una volta raggiunta la maturità vegetativa, le coperture di suolo di seguito indicate:

- nelle zone residenziali, terziarie/direzionali ed alberghiere: 40% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità) e 10% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità);
- nelle zone produttive: 50% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi da suolo, a maturità) e 20% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli alberi da suolo, a maturità).

Qualora, per documentata impossibilità, non sia possibile reperire tali percentuali, il concessionario corrisponderà al Comune per la superficie mancante un indennizzo, come indicato nel vigente Regolamento Comunale del Verde Urbano.

Non concorrono alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile da utilizzare come parametro per il rispetto della quota minima di superficie permeabile (**SP**) prevista dal presente comma:

- le strutture di cui al Capo 5.5 - *Norme per l'installazione di elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive* -, quali i *pergolati* e il *gazebo* di cui all'art. 5.5.9, in quanto elementi di arredo e funzionali all'uso dell'area verde o cortilizia e purché la pavimentazione sia solo in lastre amovibili;
- le *chiusure e coperture mobili stagionali alle piscine di strutture per attività ricettive alberghiere* di cui all'art. 5.5.14, in quanto trattasi di strutture temporanee stagionali e comunque per gran parte installate su aree già impermeabili.

5. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi **NC**, **RI** è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.
6. Nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma 4, è ammessa la realizzazione di un corpo interrato fuori dalla sagoma planivolumetrica dell'edificio oltre la misura di m. 1,50, esclusivamente per collocare autorimesse interne chiuse e coperte, qualora venga dimostrata l'impossibilità di soddisfare le quantità minime prescritte nella tabella di cui al comma 9, dell'art. 3.1.5, all'interno della suddetta sagoma..
7. Fatta eccezione esclusivamente per il caso di costruzione di rampa o montauto a confine, qualora nella proprietà confinante sullo stesso confine sia già presente una rampa o montauto a confine, tra il confine di proprietà ed il muro di

contenimento della rampa o del montauto di accesso al piano interrato potrà essere piantumata una siepe.

Art. 3.2.4 - Essenze arboree ed arbustive da impiantare

(Modificato dalle varianti n°: 2 - 5)

1. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate come elencate nel Regolamento Comunale del VerdeUrbano. La copertura arbustiva può essere sostituita in parte o in toto dalla copertura arborea e viceversa.

1bis. Il calcolo delle percentuali relative alle alberature dovrà essere effettuato nel seguente modo: 40% superficie fondiaria (l'impronta a terra sarà data da r x r x π, le dimensioni sono quelle riportate all'interno dell'Allegato C al Regolamento Comunale del Verde Urbano; prima grandezza r = 6, seconda grandezza r = 4,5 terza grandezza r = 3). Il calcolo delle percentuali relative agli arbusti dovrà essere effettuato nel seguente modo: 10% superficie scoperta (l'impronta a terra sarà data dallo sviluppo lineare x 1 ml. di larghezza).

Art. 3.2.5 - Regolamentazione delle acque reflue

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5.4.1 in materia di "*Risparmio dei consumi idrici*", le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari, oppure ad altro idoneo impianto, secondo quanto disposto dal vigente "Regolamento del Servizio Idrico Integrato" e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 10.2 (*Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui e gestione delle acque meteoriche*) delle norme del PTCP, nei casi previsti dalle medesime norme.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di **NC** e **RI**, 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.

Art. 3.2.6 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5.4.1 in materia di "*Risparmio dei consumi idrici*", relative al recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, le acque meteoriche provenienti dai cortili, dalle

rampe di accesso a piani interrati e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale delle acque bianche, laddove esistente, a cura dei proprietari, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto disposto dalle prescrizioni comunali in materia e da quelle di cui al vigente "Regolamento del Servizio Idrico Integrato" e nel rispetto delle disposizioni richiamate al comma 5 dell'art. 2.2 del presente RUE.

2. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.

3. L'approvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'eventuale acquisizione dei titoli edilizi per le sole opere edilizie connesse ed è subordinato, secondo i casi, alla preventiva comunicazione o autorizzazione da parte del competente Servizio Tecnico Bacino Romagna. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, tale approvvigionamento deve essere effettuato nel rispetto delle specifiche norme di di settore vigenti, precisando comunque che, per i suddetti usi, lo stesso è consentito esclusivamente nelle sole zone ove non è possibile effettuare l'allacciamento alla rete del pubblico acquedotto e, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico Bacino Romagna), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 3.3.1 - Classificazione delle strade

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Le strade, di proprietà diversa da quella comunale, saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 e s. m. e i. (Nuovo Codice della Strada) e del DPR n. 495/1992 e s. m. e i.. In attesa di tale classificazione, si applica in via transitoria, per tutte le strade, la classificazione stabilita dall'art. 3.12 del PSC, con riferimento allo stato di attuazione delle opere al momento dell'adozione del presente RUE:

Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale, ferroviaria e del Trasporto rapido costiero.

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nella tavola 1 del presente RUE sono individuate con specifica grafia rappresentata in legenda con campitura colorata associata alla simbologia STR le aree destinate a sede stradale, FERR le aree destinate a sede ferroviaria e TRC le aree destinate a trasporto rapido costiero.

1*bis.* Nelle aree individuate a sede stradale (STR) di cui al comma 1, sono comprese anche strade urbane permanentemente pedonalizzate, lungomari definitivamente pedonalizzati a seguito di interventi di riqualificazione, piste ciclabili, percorsi e spazi pedonali attrezzati (vedi classificazione ed individuazione effettuata dal Piano Generale Del Traffico Urbano – PGTU - adottato con atto di C. C. n. 45 del 4/08/2011). Ai soli fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente RUE, le predette specifiche aree STR sono equiparate alle aree ricadenti nelle "*Zone per piazze e strade pedonali (AP)*" di cui alla lettera f) del comma 6 del precedente art. 3.1.2.

2. Nella tavola 1 del presente RUE, al solo fine di una migliore lettura grafica della stessa, con specifica grafia rappresentata in legenda con campitura colorata associata alla simbologia VSTR, sono parzialmente individuate le aree a verde di arredo. Tali aree sono da considerarsi, secondo i casi, zone a sede stradale e/o ferroviaria.

3. Nella tavola 1 del presente RUE sono individuate, con specifica grafia rappresentata in legenda con campitura colorata associata alla simbologia **AUT**, le aree destinate, dal PSC, ai sensi dell'art. 3.10, punto 6, delle N. di A. dello stesso, per l'ampliamento e la rifunzionalizzione delle due stazioni di servizio autostradali esistenti, la cui attuazione è programmabile dal POC.

4. ***Usi ammessi***:

   E' ammesso l'uso **g1**; sono inoltre ammissibili gli usi **d15**, , **g2**, **g3**, **g5** e **d8** ed **e7**, sulla base di specifici provvedimenti comunali, nonché l'uso **e8** il cui insediamento è disciplinato, principalmente, dall'art. 3.3.5.

Nelle aree destinate a sede stradale (STR) individuate ai sensi del precedente comma 1, attraverso concessioni di occupazione di suolo pubblico è ammesso insediare anche gli usi **e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **e9** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere); l'insediamento dei suddetti usi **g1** (*mobilità*), limitatamente agli spazi di sosta (i quali spazi costituiscono quote di aree parcheggio di tipo P1 e di tipo P2, di cui al comma 1 dell'art. 3.1.3) ed **g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*), oltre che in forma di posti auto a raso è ammesso attraverso la realizzazione di costruzioni interrate mediante programmazione nel POC od approvazione di progetto di opera pubblica, di progetto unitario convenzionato e di rilascio di permesso di costruire convenzionato. l'Amministrazione comunale a seguito delle richiamate procedure può autorizzare la realizzazione dei predetti parcheggi quali interventi edilizi privati per insediare anche una quota di parcheggi di tipo **d15** su aree di proprietà, pubblica, mediante le diverse forme giuridiche ammesse per l'assegnazione delle aree stesse, convenzionando un uso pubblico dei parcheggi (di tipo **g2**).

Nelle specifiche aree destinate a sede stradale (STR) di cui al precedente comma 1*bis*, per effetto dell'equiparazione alle "*Zone per piazze e strade pedonali (AP)*" di cui alla lettera f) del comma 6 dell'art. 3.1.2, sono ammessi gli ulteriori tipi d'uso consentiti nelle medesime "*Zone*" e comunque nel rispetto delle disposizioni delle norme del medesimo articolo richiamato.

E' ammesso inoltre il mantenimento dell'uso **e8** e degli altri usi in atto nelle unità edilizie relative alle due stazioni di servizio esistenti poste lungo l'Autostrada A14, mentre con il POC, unitamente all'attuazione delle aree di cui al precedente comma 3, potranno essere ammessi gli ulteriori usi di cui alla lettera F) del comma 3, dell'art. 3.3.5.

5. ***Tipi di intervento consentiti***:

a) nelle unità edilizie relative alle due stazioni di servizio poste lungo l'Autostrada A14, comprensive degli impianti di distribuzione carburanti, con il presente RUE, sono consentiti esclusivamente gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, mentre con il POC, unitamente all'attuazione delle aree di cui al precedente comma 3, potranno essere ammessi ulteriori interventi edilizi;

b) nelle aree di cui al precedente comma 3, sino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, è ammesso esclusivamente l'intervento di tipo **AR**;

c) nelle ulteriori aree (destinate a sede STR, FERR e TRC) sono ammessi tutti i tipi d'intervento edilizio, precisando che con l'intervento di tipo **AR** sono ammesse altresì sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano. Inoltre mediante intervento di tipo **NC**, nelle aree destinate a sede stradale (STR) di cui ai precedenti commi 1 e 1*bis*, è ammessa l'installazione di chioschi, con le caratteristiche di quelli di cui all'art. 6.9.3*bis*, ed anche mediante l'applicazione del regolamento recante "Nuove tipologie di chioschi per la vendita di giornali - di cui all'atto di C.C. n. 166 del 20/09/1995 e successiva Integrazione recante - Nuova tipologia di chioschi

adibiti ad attività commerciali diverse da quella di rivendita giornali e riviste - di cui all'atto di C.C. n. 54 del 18/05/2000", per l'insediamento degli usi **e1** (relativamente a esercizi commerciali di vicinato esclusivamente non alimentari), **e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **e9** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere) e comunque nel rispetto della condizione che non vengano ridotti il numero degli spazi destinati alla sosta e gli spazi di manovra;

c*bis*) nelle aree destinate a sede stradale (STR) di cui al precedente comma 1 ed individuate con le modalità di cui al precedente comma 4, per l'insediamento in costruzioni interrate degli usi **g1** (*mobilità*), limitatamente agli spazi di sosta ed **g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*), anche congiuntamente all'uso **d15**, è previsto un UF complessivo = max. 2,5 mq./mq.;

c*ter*) nelle specifiche aree destinate a sede stradale (STR) di cui al precedente comma 1*bis*, per effetto dell'equiparazione alle "*Zone per piazze e strade pedonali (AP)*" di cui alla lettera f) del comma 6 dell'art. 3.1.2, sono ammessi gli ulteriori tipi d'intervento consentiti nelle "*Aree per attrezzature e spazi collettivi*" di cui al comma 6 del medesimo art. 3.1.2 e comunque nel rispetto dei parametri e disposizioni delle norme della medesima lettera f) del comma 6 richiamati;

c*quater*) le aree comunali destinate a sede stradale (STR) di strade urbane di cui ai precedenti commi 1 e 1*bis*, nel rispetto dei limiti di cui alle precedenti lettere c*bis*) e *cter*), possono essere incluse, per la loro sistemazione e/o per l'utilizzo del sottosuolo per insediare gli usi di cui al precedente comma 4, in un comparto d'attuazione, oppure in un progetto unitario convenzionato o in un permesso di costruire convenzionato, da attuare con le modalità, rispettivamente, dell'area programma di cui all'art. 4.3.3, del progetto unitario convenzionato di cui all'art. 6.2.6 e del permesso di costruire di cui al Capo 6.4.

Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane - Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1 e 2, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.
2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda 1; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 2. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle

prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. In particolari situazioni ambientali e nel caso di versanti con pendenze elevate (superiori al 30%) potranno essere previsti schemi tipologici diversi che consentano di limitare al minimo gli sbancamenti pur garantendo la sicurezza delle circolazione e dei pedoni (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc…).

3. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

4. Riguardo all'impianto di illuminazione delle strade si richiama il rispetto delle norme del *Piano della luce e relative Schede tecniche* (Allegato L/L*bis*).

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

5*bis*. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati, in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

5*ter*. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.

5*quater*. I progetti di nuove strade urbane devono inoltre:

a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;

b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);

c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;

d) nelle strade di tipo residenziale evidenziare a terra ove opportuno, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di

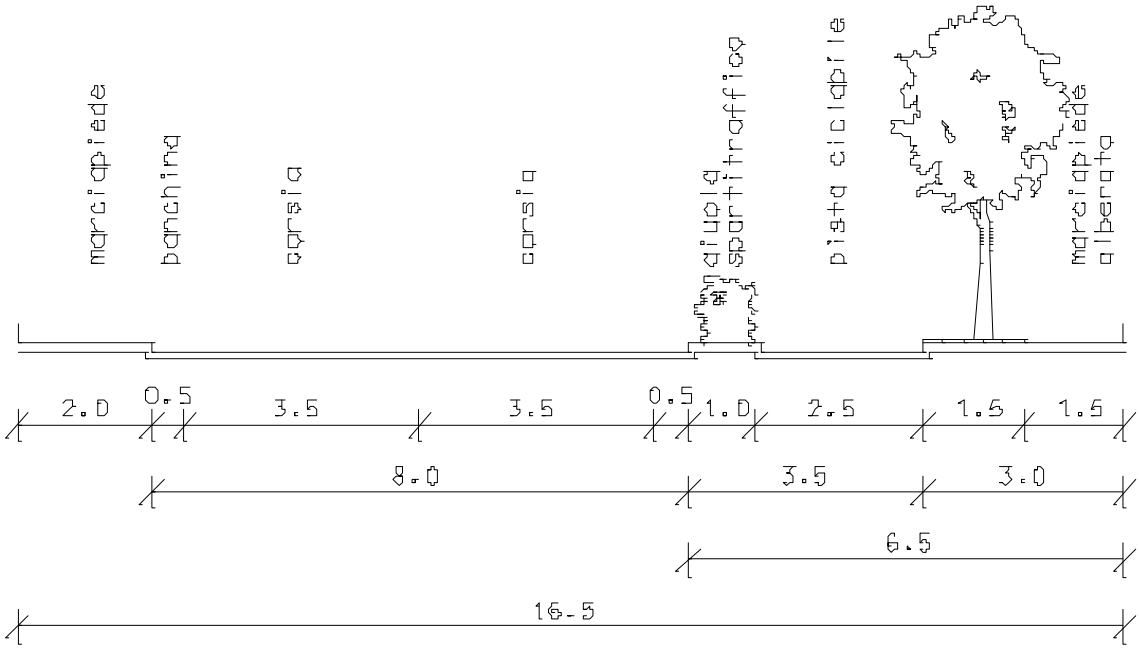
pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

5*quinquies*. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.

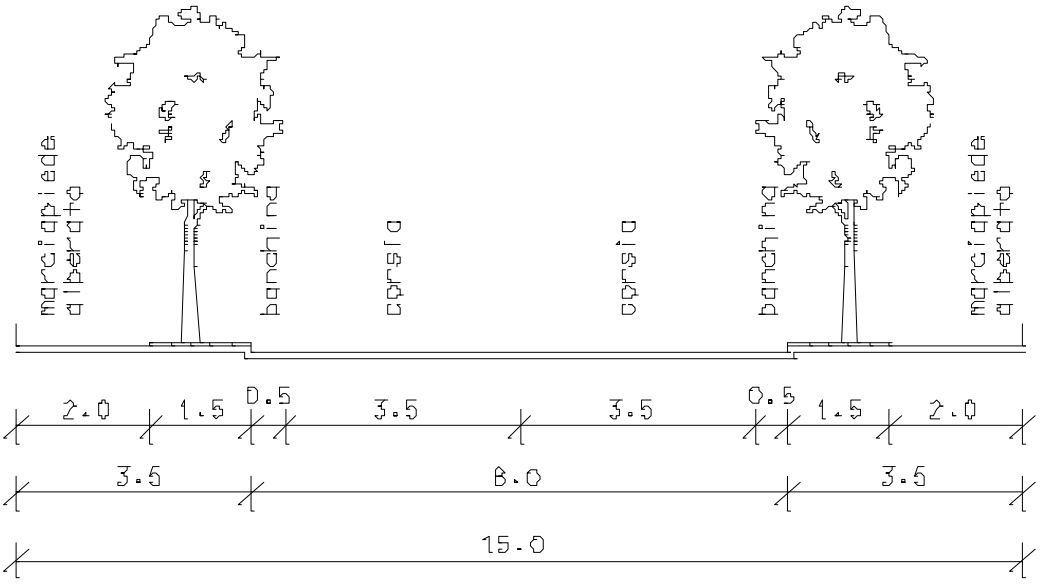
SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

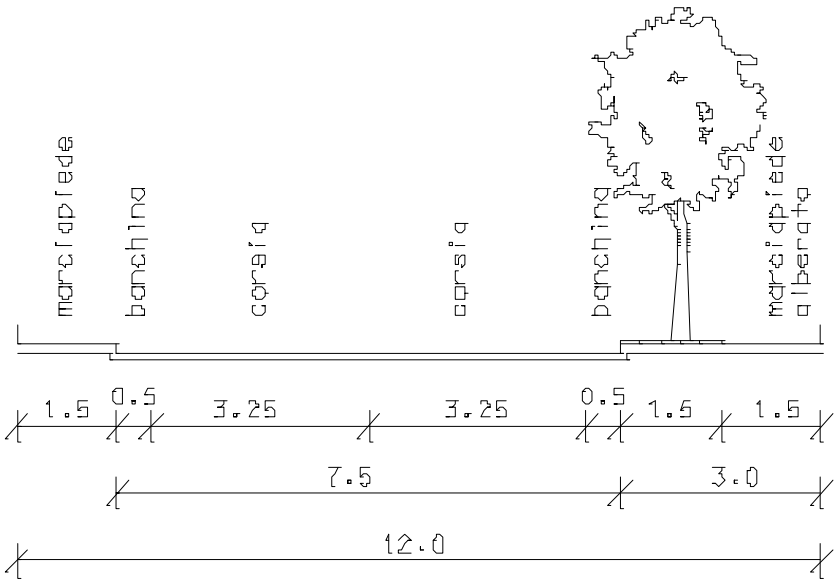
1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



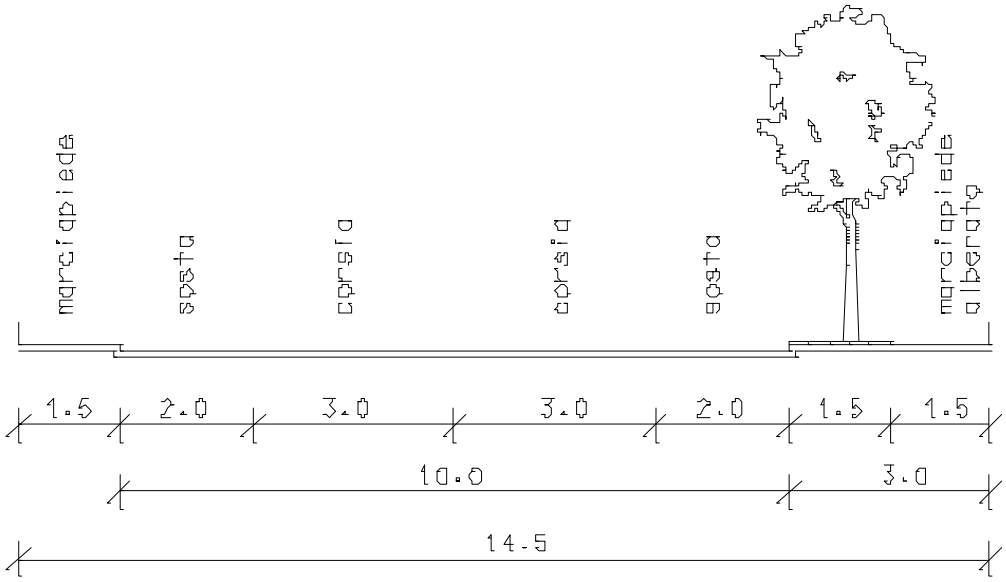
1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



1.3- Strada urbana locale

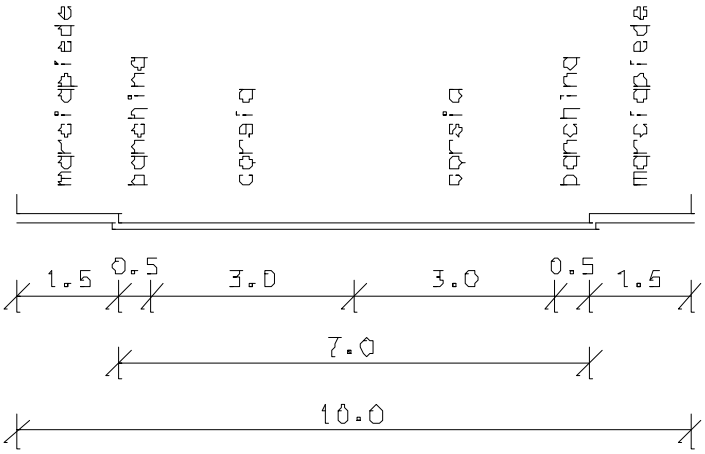


1.4- Strada urbana locale con spazio di sosta

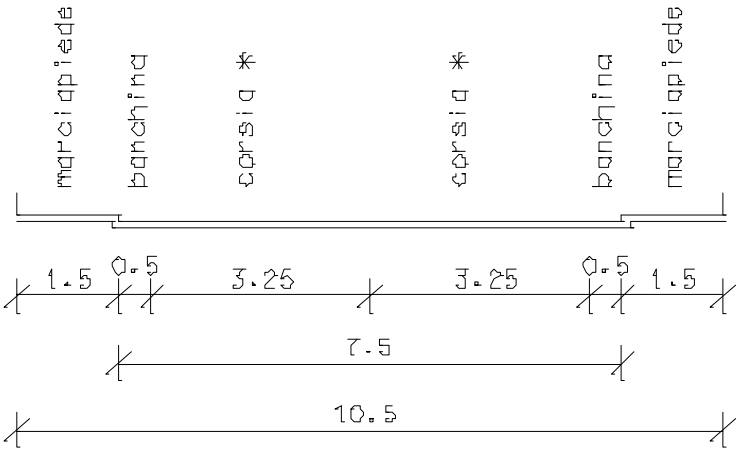


2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

2.1- Strada urbana locale in zona residenziale



2.2- Strada urbana locale in zona artigianale-industriale



* raggio minimo di raccordo nelle intersezioni e agli accessi carrabili ai lotti : mt. 5.30

Art. 3.3.4 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. ***Individuazione***. Nella Tav. 1 del presente RUE è individuata la rete dei principali percorsi pedonali e ciclabili significativi esistenti (con specifica grafia rappresentata in legenda con campitura colorata associata al simbolo **CICL**). Il presente articolo ha valore prescrittivo anche ai percorsi pedonali e ciclabili non espressamente individuati.

2. ***Requisiti tipologici percorsi pedonali***.

   La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

   Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.

   I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

   Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà garantire una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

   Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdrucciolevole.

3. ***Requisiti tipologici delle piste ciclabili***

   Le piste ciclabili devono avere di norma una larghezza non inferiore a m. 2,5 affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di m. 2,0.

   Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.

   Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 3.3.5 - Impianti stradali di distribuzione dei carburanti (CARB), impianti di rifornimento marini ed impianti di distribuzione ad uso privato

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le presenti norme si applicano agli impianti esistenti e nuovi eroganti benzine, gasolio, GPL e metano per autotrazione, nonché tutti gli altri carburanti per autotrazione posti in commercio, ad esclusione degli impianti situati sulla rete autostradale, i quali, per quanto di competenza del presente RUE sono disciplinati all'art. 3.3.2, e di quelli utilizzati esclusivamente per autoveicoli di proprietà di amministrazioni pubbliche.

1*bis*. Il presente RUE, nella tavola 1, con specifica grafia rappresentata in legenda con campitura colorata associata al simbolo CARB, individua le aree corrispondenti alle zone destinate prevalentemente per gli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione esistenti; gli ulteriori impianti esistenti (di ogni tipo) non sono distintamente indicati nella tavola 1 del RUE, in quanto non costituenti la funzione prevalente presente nell'unità edilizia di cui fanno parte, conseguentemente gli stessi ricadono all'interno delle altre zone di cui al presente RUE, nelle quali sono collocati.

1*ter*. Transitoriamente sino all'individuazione con il POC, delle aree o zone per l'insediamento dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione, con il RUE, all'interno degli ambiti e zone territoriali di cui alla lettera **D**) del comma 3, è consentito l'insediamento di tali nuovi impianti, nel rispetto di tutte le ulteriori disposizioni del presente articolo.

2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione dei carburanti di cui ai commi 1bis ed 1ter, si attuano nel rispetto:
   - della vigente legislazione di settore, sia nazionale che regionale;
   - del D. Lgs. n. 285/1992 e s. m e i. (Nuovo Codice della strada) e DPR n. 495/1992 e s. m e i. (Regolamento di esecuzione);
   - delle distanze minime previste dalle norme regolamentari dettate dall'ente proprietario della strada a tutela della sicurezza stradale;
   - delle prescrizioni fiscali;
   - delle norme poste a tutela della salute, dell'ambiente, della pubblica incolumità;
   - delle prescrizioni contenute nel Piano di Rischio Aeroportuale" (P di R A) approvato con atto di C. C. n. 1 del 27/01/2011 e successive nuove disposizioni di cui al paragrafo 6, punti 6.5 e 6.6 del Capitolo 9 del "*Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti*";
   - delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali e sovraordinati e delle norme di cui al comma 3 del presente articolo.

3. **Impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione**

   A) *Definizioni*

   Per le *Definizioni*, inerenti al presente articolo, si rimanda direttamente a quelle contenute al punto 1.3, delle disposizioni regionali recanti norme di indirizzo

programmatico di cui alla deliberazione del C. R. n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i..

B) *Impianti preesistenti*

Gli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione, preesistenti, che non presentano le condizioni di incompatibilità stabilite al punto 3, delle norme di indirizzo programmatico di cui alla deliberazione del C. R. n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i., possono essere oggetto di modifica ai sensi ed alle condizioni di cui al punto 2.2 della stessa deliberazione n. 355/2002.

Inoltre sui suddetti impianti sono ammessi, quando gli stessi corrispondono a quelli distintamente individuati nella tavola 1 del RUE, come descritto al precedente comma 1bis, tutti gli interventi di adeguamento alle presenti norme; invece nel caso di quelli non distintamente individuati nella tavola 1 del RUE, a prescindere dalle specifiche norme dell'ambito o della zona in cui gli stessi ricadono, sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio: **MO**, **MS**, **RE** parziale, ed **AM** che qualora preveda incremento della superficie utile lorda (**Sul**), escludendo dal calcolo dalla stessa le pensiline e gli eventuali esistenti manufatti all'aperto funzionali al servizio di autolavaggio, tale incremento è ammesso limitatamente a quello corrispondente alla **Sul** di servizi igienico-sanitari per gli utenti, anche in condizioni di disabilità, nel caso tali servizi siano mancanti od insufficienti.

C) *Tipologie di nuovi impianti*

Per le definizioni delle *Tipologie di nuovi impianti*, inerenti al presente articolo, si rimanda direttamente a quelle contenute al punto 2.1, delle disposizioni regionali recanti norme di indirizzo programmatico di cui alla deliberazione del C. R. n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i., con le specificazioni integrative di cui alla presente lettera.

a) *soppressa;*

b) *soppressa;*

c) *soppressa;*

d) *soppressa;*

e) *soppressa;*

f) *soppressa;*

g) *soppressa.*

D) *Ambiti di localizzazione di nuovi impianti*

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, realizzabili ai sensi del precedente comma 1ter, nel rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e delle specifiche normative di cui al precedente comma 2, possono essere localizzati:

a) fatte salve le esclusioni di cui alla successiva lettera b), nei seguenti ambiti e zone territoriali, così come classificati dal RUE:

- nelle aree corrispondenti alle zone destinate prevalentemente per gli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione esistenti (CARB) distintamente individuate nella tavola 1 del RUE, di cui al presente articolo, solo nel caso in cui tali impianti non presentino le richiamate condizioni di incompatibilità stabilite al punto 3, delle norme di indirizzo programmatico contenute nella deliberazione del C. R. n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i.;
- nelle zone destinate a sede stradale (STR), solo nelle aree non utilizzate per la viabilità, comprensive delle relative aree a verde d'arredo (VSTR), di cui all'art. 3.3.2 e ricadenti nel territorio comunale posto al di sopra della linea ferroviaria;
- negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, solo nelle zone di cui all'art. 4.2.1, comma 1, lettere a), b) e c) (zone Acr1, Acr2, Acr3) e ricadenti nel territorio comunale posto al di sopra della linea ferroviaria;
- negli ambiti specializzati per attività produttive (ASP) esistenti di cui all'art. 4.4.2;
- nel territorio rurale, esclusivamente nell'ambito agricolo periurbano di cui all'art. A-20 della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., di cui al comma 1 dell'art. 4.6.1;

comunque privilegiando, all'interno degli stessi ambiti e zone, le localizzazioni:

- nelle fasce di rispetto della viabilità (D. Lgs. n. 285/1992 e s. m. e i. e DPR n. 495/1992 e s. m. e i.) di cui all'art. 3.3.7 e come individuate nella tav. 1 del PSC, in quanto considerate pertinenze di servizio;
- nel territorio rurale di cui sopra, in fregio alle strade statali, provinciali e comunali;

b) non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti negli ambiti e zone territoriali di cui alla precedente lettera a) ricadenti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica e storico-culturale:

- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 2.7;
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale di cui all'art. 2.8;
- zone di riqualificazione della costa e dell'arenile di cui all'art. 2.9;
- visuali panoramiche dalla viabilità di cui all'art. 2.10 delle norme del PSC e all'art. 2.10 delle norme del presente RUE;
- porzioni territoriali individuate nel "*sistema collinare*" di cui all'art. 1.2 delle norme di attuazione del PTCP ed indicate nella Tav. B del medesimo PTCP, poste al di sopra della curva di livello di quota + 25 m. s. l. m. m.;
- aree soggette a vincolo paesaggistico di cui all'art. 2.12;

- unità edilizie e fondiarie ed aree, individuate e tutelate ai sensi degli artt. 2.14, 2.15 e 2.18.

In tutti gli ambiti e zone territoriali così come classificati rispettivamente dal PSC e dal RUE è possibile l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti esistenti, non dichiarati incompatibili, con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

E) *Parametri edilizi e modalità di intervento*

- Negli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione, preesistenti, che non presentano le condizioni di incompatibilità stabilite al punto 3, delle norme di indirizzo programmatico di cui alla deliberazione del C. R. n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i., distintamente individuati nella tavola 1 del RUE, come descritto al precedente comma 1bis, ed in quelli di nuova realizzazione sono ammessi i seguenti tipi di intervento: **MO**, **MS**, **RE**, **RI**, **AM**, **NC**;
- I suddetti interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
  - **UF** = max 0,10 mq./mq. per impianti con superficie fondiaria sino a mq. 2.500;
  - **UF** = max 0,06 mq./mq. per impianti con superficie fondiaria sino a mq. 6.000;
  - **UF** = max 0,05 mq./mq. per impianti con superfici fondiarie sino a mq. 10.000;

    dall'applicazione dei valori dei suddetti indici **UF** sono esclusi le pensiline e i manufatti all'aperto funzionali al servizio di autolavaggio;
  - **Sq** = max mq. 250 per le pensiline di impianti con superficie fondiaria sino a mq. 2.500;
  - **Sq** = max mq. 300 per le pensiline di impianti con superficie fondiaria sino a mq. 6.000;
  - **Sq** = max mq. 450 per le pensiline di impianti con superficie fondiaria sino a mq. 10.000;
  - **Sq** = max mq. 30 per i manufatti dell'impianto di autolavaggio;
  - **H** = max m. 5,00 ad eccezione delle pensiline;
  - **H** = max m. 7,50 per la pensilina di copertura della zona di erogazione;
  - **SM** = mq. 2.500 nei soli impianti di nuova realizzazione, in tutti gli ambiti territoriali di cui alla precedente lettera D);

    (la superficie minima – **SM** - degli insediamenti deve essere calcolata in modo da assicurare unicamente il rispetto delle norme sulla sicurezza stradale, delle disposizioni a tutela dell'ambiente, della salute, della sicurezza anti incendio e delle norme di carattere urbanistico; nel calcolo della superficie minima si deve altresì tenere conto di superfici adeguate per le aree di rifornimento, di verde e per quelle riservate alla raccolta differenziata di rifiuti e degli spazi di parcheggio, dedicati all'impianto,

correlati alle attività integrative ove presenti ed in ogni caso dello spazio di almeno un parcheggio funzionale all'utilizzo dei servizi igienici)

- **SF** massima, nei soli impianti di nuova realizzazione:
  - **SF** = max mq. 4.000 negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali;
  - **SF** = max mq. 6.000 negli ambiti specializzati per attività produttive (ASP) esistenti e nelle zone destinate a sede stradale (STR);
  - **SF** = max mq. 10.000 negli ambiti del territorio rurale, nel quale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50,00 dal limite della sede stradale;

  le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie fondiaria (**SF**) dell'impianto;
- **SP** = min 30% della **SF** (nei soli impianti di nuova realizzazione ed in quelli esistenti nel caso di interventi di tipo **RE** mediante demolizione totale e successiva ricostruzione ed **RI**);
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
- nel territorio rurale: pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20,00;
- nel territorio urbano: pari a m.10,00, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a m. 10,00;
- distanza minima delle pensiline dalla sede stradale: pari a m. 5,00;
- distanza minima di edifici, pensiline e impianti dai confini di proprietà: pari a m. 5,00 nel territorio urbanizzato e pari a m. 10,00 nel territorio rurale;
- realizzazione delle quote di parcheggi pertinenziali e realizzazione e cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi (comprensive di necessarie aree dedicate alla raccolta differenziata dei rifiuti) ai sensi delle norme di cui agli artt. 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8;
- applicazione delle disposizioni relative agli impianti di smaltimento igienico-sanitario per gli autocaravan contenute nell'art. 378, del DPR n. 495/1992 e s. m. e .i.

F) *Destinazioni d'uso ammissibili ed attività integrative compatibili*

Gli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione, preesistenti, che non presentano le condizioni di incompatibilità stabilite al punto 3, delle norme di indirizzo programmatico di cui alla deliberazione del C. R. n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i., distintamente individuati nella tavola 1 del RUE, come descritto al precedente comma 1, e tutti quelli di nuova realizzazione, al fine di favorire lo sviluppo dell'attività non-oil, possono essere dotati di attività integrative, quali autonomi servizi all'automobile (servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione ed assistenza ai veicoli) ed all'automobilista (rivendita tabacchi e giornali, vendita

di articoli per l'igiene della persona e di accessori per i veicoli) ed anche autonome attività commerciali su superfici entro i limiti di cui all'art. 4, comma 1, lettera d) del D. Lgs. n. 114/1998 e s. m. e i. (esercizi di vicinato) o di pubblici esercizi (attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2 e dell'art. 7, comma 1, della L. R. n. 14/2003 e s. m. e i.) nel rispetto comunque delle eventuali ulteriori norme fissate in provvedimenti comunali in materia.

Le attività integrative di cui sopra sono connesse all'impianto di carburante, non possono essere cedute autonomamente e decadono con la chiusura definitiva dell'impianto. La titolarità delle relative autorizzazione spetta al soggetto titolare della licenza di esercizio rilasciata dall'Agenzia delle Dogane, ai sensi dell'art. 19 della L. n. 57/2001 e s. m. e i., salva rinuncia a favore del titolare dell'autorizzazione dell'impianto.

Agli impianti dotati di dispositivi "self-service post-pagamento" si applica l'articolo 4, comma 5, lett. c), della L. R. n. 14/2003 e s. m. e i. (Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande).

Conseguentemente, nei suddetti impianti, oltre all'uso **e8**, sono ammessi i seguenti ulteriori usi: **d12**, **d13**, **d16**, nonché **e1** ed **e2** nel rispetto dei limiti e delle disposizioni di cui sopra.

G) *Prescrizioni in rapporto alla sede stradale*

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del DPR n. 495/1992 e s. m. e i. – "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada". Tutti i nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione devono essere realizzati in modo che il rifornimento dell'impianto e il rifornimento dei veicoli avvengano fuori dalla sede stradale. Gli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione, sia esistenti che di nuovo impianto, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale ai sensi dell'art. 22 D.Lgs n. 285/1992 e s. m. e i. e art. 61, comma 3 del DPR n. 495/1992 e s. m. e i.. La separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale dovrà essere realizzata mediante la costruzione di un'aiuola spartitraffico posta a una distanza minima di m.2,00 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m. 0,80 e massima di m. 1,50, realizzata mediante cordolatura di altezza non superiore a cm. 20.

H) *Mitigazione degli impatti*

In ogni impianto di distribuzione carburanti per autotrazione deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (applicando le vigenti disposizioni in materia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

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

I) *Serbatoi*

Nei nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione ed in quelli esistenti, quando necessiti o sia prevista la sostituzione dei serbatoi dei prodotti benzina e gasolio, possono essere installati solo nuovi serbatoi a doppia parete, muniti anche di sistema di monitoraggio in continuo dell'intercapedine per la rilevazione delle perdite;

l'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve comunque essere conforme alla richiamata vigente legislazione di settore.

a) *soppressa;*

b) *soppressa*.

L) *Scarichi*

Tutti gli scarichi, compresi quelli degli impianti di lavaggio degli autoveicoli, devono essere autorizzati dall'autorità competente ai sensi del vigente "Regolamento del Servizio Idrico Integrato" e realizzati secondo le norme vigenti; in ogni caso deve sempre essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, si precisa che la relativa sezione non può essere assolutamente alterata, quand'anche sia necessario, in corrispondenza degli accessi all'impianto, procedere alla loro canalizzazione.

Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio ed ove la lunghezza del tratto superi i m. 10 devono essere provviste di idonei pozzetti carrabili.

M) *Attuazione*

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, mediante il RUE, sia ai sensi del precedente comma 1ter, sia con gli interventi di tipo **RI** o **NC** di cui alla lettera **E**) del precedente comma 3, si attua per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione e la cessione delle quote di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi previsti (parcheggi pubblici, verde pubblico ed aree dedicate alla raccolta differenziata dei rifiuti).

Nel caso di realizzazione di nuovi impianti mediante il RUE, ai sensi del comma 1ter, vista la casistica localizzativa di cui alla precedente lettera **D**) e considerato che gli stessi impianti non possono essere preventivamente individuati nella tavola 1 del RUE, alla richiesta del necessario titolo abilitativo, è obbligatorio allegare:

a) valutazioni di compatibilità ambientale e rispetto dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico-culturale;

b) studio di microzonazione sismica di III° livello, relazione geologica e analisi geotecnica del terreno. Per gli aspetti di riduzione del rischio sismico si potrà fare riferimento allo studio di microzonazione sismica di I° e II° livello di

approfondimento redatto ai sensi dell'Ordinanza del CDPC n. 52 del 2013, D.G.R. n. 1919/2013 e normativa tecnica di riferimento.

4. **Impianti per il rifornimento di natanti marini**

Gli impianti pubblici per il rifornimento di natanti sono autorizzati dal Comune e sottoposti alle ulteriori disposizioni contenute nelle norme di indirizzo programmatico di cui alla deliberazione del C. R. n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i.. Tali nuovi impianti possono essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree e delle infrastrutture del "porto turistico", di cui all'art. 4.3.1, comma 3, lett. b), e del tratto terminale del "porto canale" di cui all'art. 4.2.1, comma 4, lett. c) così come individuate nella tavola 1 del presente RUE e devono essere adibiti all'esclusivo rifornimento dei natanti.

Nel caso in cui l'impianto sia situato su aree demaniali marittime, deve essere preventivamente acquisito il parere delle competenti autorità.

5. **Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso privato**

Per la definizione di impianto di distribuzione carburanti per autotrazione ad "uso privato" si rimanda al punto 1.3.10 della deliberazione del C. R. n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i.. La realizzazione degli impianti ad uso privato non costituisce insediamento dell'uso **e8**.

Nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso privato, quindi, possono essere realizzati dalle suddette imprese produttive o di servizio nelle proprie unità edilizie in cui le stesse sono insediate, individuate all'interno degli ambiti e zone territoriali di cui al presente RUE, alle seguenti condizioni:

- che le funzioni svolte dalle suddette imprese siano comprese fra gli usi previsti o considerati compatibili dalle norme del presente RUE relative agli ambiti e zone territoriali di cui al presente RUE;
- mediante intervento edilizio di manutenzione straordinaria (**MS**);
- previo rilascio di autorizzazione comunale;
- nel rispetto delle ulteriori vigenti norme nazionali e regionale e del presente articolo se ed in quando dovuto.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione per nuovi impianti ad uso privato e delle verifiche sull'idoneità tecnica degli impianti ai fini della sicurezza sanitaria e ambientale, si applicano le ulteriori vigenti specifiche disposizioni contenute nelle norme di indirizzo programmatico di cui alla richiamata deliberazione del C. R. n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i..

Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze

documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

Art. 3.3.7 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. ***Individuazione***. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche sono indicate nella Tav. 1 del PSC e la loro profondità che, indipendentemente dall'individuazione delle aree stradali, è da considerarsi a partire dal confine stradale come definito all'art. 3 del Nuovo Codice della Strada, deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada medesimo, in relazione alla classificazione della rete stradale; tale profondità è incrementata nei casi previsti e come prescritto, ai commi 2 e 3 dell'art. 11.9 delle norme del PTCP vigente. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del P.S.C. e del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Le fasce di rispetto ferroviario riguardano sia i tracciati delle linee ferroviarie sia le officine e gli impianti di qualsiasi tipo delle Ferrovie dello Stato e sono previste e indicate nella su richiamata Tav. 1 P.S.C., sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati a partire dalla più vicina rotaia e dal limite esterno delle officine o degli impianti (art. 49 DPR n. 753/1980 e s. m. ei. e art. 1 D.M. 03/08/1981).

2. ***Usi ammessi.*** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone all'esterno del territorio urbanizzato sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi **g1**, **g3**, **g5**, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle medesime fasce di rispetto stradale sono ammessi inoltre, sia l'uso **d13** ed in generale tutti gli usi consentiti negli ambiti e zone di appartenenza sui quali insistono le fasce stesse, nei limiti di cui ai medesimi rispettivi ambiti e zone, sia l'uso **e8** nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5.

   Le fasce di rispetto stradale e ferroviario all'interno del territorio urbanizzato, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art. 3.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati. Nelle medesime fasce di rispetto stradale, oltre agli usi esistenti, sono ammessi gli usi **g1**, **g3**, **g5**, ed in generale tutti gli usi consentiti negli ambiti e zone di appartenenza sui quali insistono le fasce stesse, nei limiti di cui ai medesimi rispettivi ambiti e zone, ed l'uso **e8** nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5.

3. ***Disposizioni particolari.*** Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Salvo diverse disposizioni specifiche del PSC, riguardo alle aree oggetto di perequazione urbanistica, e del POC, per esse valgono le seguenti prescrizioni:

   a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.6;

   b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come areeprivate di pertinenza degli interventi edilizi, o come areeda cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.7.

4. ***Tipi d'intervento edilizio***. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **D**, **CD** nonché interventi di tipo **AM**, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

   Sulle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi gli interventi di tipo **AR**.

   Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di **NC**, **RI**, **AM** in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie. All'interno di tali fasce, le quali vigono nei confronti delle infrastrutture di cui al precedente comma 1, si applicano le norme degli artt. 49, 51, 52, 53, 54, 55 e 56 e dell'art. 60 (per l'applicazione di possibili riduzioni delle distanze) del DPR n. 753/1980 e s. m. e i. e le norme dell'art. 1 del D.M. 03/08/1981.

   Per costruzioni ad uso **e8**, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5.

5. ***Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato***.

   Ad integrazione delle norme del Codice della Strada e di quelle di cui al Capo 5.2, negli interventi di tipo **NC**, **RI**, **AM** di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

   - m. 10 per le seguenti strade urbane di quartiere - tipo E: Via dell'Ecologia, Via Gradara, Via Venezia, Viale Empoli e Viale Limentani, così come individuate nella tavola 3 del PSC;
   - m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
   - m. 5 per le altre strade urbane locali;

   è ammesso derogare da tali distanze minime in caso di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione previo nulla osta dell'ente proprietario, che nel caso

sia il Comune, è sostituito da Determinazione del Responsabile del Settore con la procedura di cui al comma 1 dell'art. 5.1.4.

6. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al DPR n. 753/1980 e s. m. e i..

7. ***Allineamenti stradali per gli intereventi di tipo NC, RE, RI e AM***

   Nelle zone già edificate, nei casi di interventi di nuova edificazione (**NC**) in lotti liberi o che ospitano costruzioni previste in demolizione, di ristrutturazione edilizia (**RE**) relativamente al caso di cui al terzo capoverso del comma 1 bis dell'art. 1.5.8, di ricostruzione (**RI**) e di ampliamenti edilizi (**AM**), quando l'applicazione della norma sulle distanze di cui al comma 5, alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche, l'Amministrazione Comunale, con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 5.1.4, può autorizzare distanze dalle strade inferiori rispetto a quelle minime, in modo da formare un unico allineamento.

   In questo caso la nuova edificazione, la ristrutturazione di cui sopra, la ricostruzione o l'ampliamento deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti e non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne aperte e a sbalzo, gli ascensori e i manufatti condonati, degli edifici presi a riferimento per la determinazione dell'allineamento stesso.

Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa. Qualora l'ente gestore della strada sia il Comune, l'apertura di passi carrai, è subordinata al preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Traffico/viabilità della Polizia Municipale; con tale Nulla Osta si autorizza anche l'eventuale esecuzione di opere che comportano la manomissione anche minima del suolo pubblico (strada, marciapiede, aiuole stradali) richiedendo se necessario congruo deposito cauzionale di garanzia.

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 dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea.

Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 01/02/1986 e s. m. e i..

4. Tra l'inizio delle livelletta inclinata della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o marciapiede) o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Tale lunghezza può essere ridotta sino a mt. 2,00 purché la presenza di banchine non carreggiabili, parcheggi pubblici sulla via, marciapiedi con esclusione delle piste ciclabili permetta il raggiungimento di mt. 4,50 complessivi dalla carreggiata in tal caso andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

   All'interno del territorio urbanizzato è consentito ridurre il tratto piano sopracitato sino ad una lunghezza minima di mt. 2,00 fermo restando il necessario preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Traffico/viabilità della Polizia Municipale.

   Le suddette norme possono essere derogate nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, è necessario il preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Traffico/viabilità della Polizia Municipale.

CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 3.4.1 - Elettrodotti e relative norme di tutela

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Ai fini dell'applicazione della vigente normativa di riferimento le Tavole n. 1 del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione) e le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione del PSC.
2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata nella tav. 1 del PSC una "fascia di attenzione" equivalente alla "fascia di rispetto", di cui alla L. n. 36/2001, e s. m. e i. ed al D.P.C.M. 08/07/2003.

   Le fasce di rispetto così come individuate dal PSC decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.
3. In merito alle individuazioni di cui al precedente comma 1 si rimanda al punto 3 dell'art. 3.13 del PSC.
4. In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico, vanno definite unicamente con le procedure di cui agli articoli 5.1.3 e 6 del Decreto Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29/05/2008.
5. All'interno delle fasce di rispetto come sopra individuate o modificate, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. n. 1775/1933,, al DPR n. 753/1980 e s. m. e i., alla L. n. 339/1986, al D.M. n. 449 del 21/03/1988 e s. m. e i., alla L. n. 36/2001, al D.P.C.M. 08/07/2003 e D.M. 29/05/2008, ed altresì alla L. R. n. 30/2000 e s. m. e i..
6. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali: le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
7. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
8. Per ogni richiesta di Permesso di Costruire o SCIA per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare l'effettiva fascia di rispetto ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003, oppure, nel caso in cui dal proprietario/gestore

dell'elettrodotto sia stata comunicata solo la *distanza di prima approssimazione* (*Dpa*) di cui al paragrafo 5.1.3, dell'Allegato al Decreto Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29/05/2008, indicare la posizione degli interventi rispetto a tale *Dpa*; di conseguenza in sede di progettazione degli interventi edilizi oggetto delle suddette procedure edilizie, dovranno essere salvaguardate le richiamate *Dpa* dalle linee elettriche ad alta tensione e media tensione a conduttore nudo, per tutti gli ambienti di vita e di lavoro, nei quali è prevista la presenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

9. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali (Cfr. L. R. n. 26/2004 e s. m. e i.; titolo IV, L. R. n. 30/2000 e s. m. e i.; L. R. n. 10/1993 e s. m. e i.) vigenti nonché alle disposizioni del PTCP (Cfr. artt 6.5, 10.6 e 10.7).

Art. 3.4.2 - Gasdotti e relative norme di tutela

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Nella Tav. 1 del PSC è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale e il perimetro di pertinenza delle cabine di decompressione, entrambi esistenti alla data di approvazione del PSC stesso. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 come modificato ed integrato dal DM. 16/04/2008 e dal DM 17/04/2008.
2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, anche nel caso lo stesso non sia individuato nella suddetta Tav. 1 del PSC, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 3.4.3 - Depuratore e relativa fascia di rispetto

1. Nella Tav. 1 del PSC è individuato il depuratore comunale e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977.
2. In tale fascia sono vietati interventi di **NC**, **RI**, **AM** di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

Art. 3.4.4 – Acquedotto di Romagna

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Nella Tav. 1 del PSC è indicato il tracciato dell'Acquedotto di Romagna per il tratto che interessa il territorio comunale. La relativa fascia di rispetto da assicurare negli interventi a contorno è definita ai sensi della delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977, Allegato III, punto 2.3.
2. Gli interventi nelle fasce di rispetto di cui al precedente punto 1 sono disciplinati dalle disposizioni contenute nella delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977 e del vigente regolamento per la tutela delle condotte e degli impianti dell'"Acquedotto della Romagna" e successive sue modifiche ed integrazioni.

2bis. Alle infrastrutture degli acquedotti, si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 152/2006 (*Norme in materia ambientale*) e s. m. e i., nei casi previsti dallo stesso Decreto.

Art. 3.4.5 – Canali di bonifica

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Il PSC nelle Tav. 1 e 2, individua il sistema delle "Acque Pubbliche Superficiali" ai sensi dell'art. 144 del D. Lgs. n. 152/2006, (*Norme in materia ambientale*) e s. m. e i. e del regolamento di attuazione di talune disposizioni della precedente L. n. 36/1994, approvato con DPR n. 238/1999.
2. Nella Tav. 1 del PSC, integrata dalla Tav. D del PTCP, all'interno del reticolo idrografico secondario (minore) sono individuati i canali di bonifica. Per una fascia della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine si applicano le disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904 e s. m. e i., al R.D. n. 523/1904 e s. m. e i., artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis, della L. R. n. 37/2002, e s. m. e i., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e al Capo II, Sezione I, della L. R. n. 7/2004 e s. m. e i.e quelle del "Regolamento di Polizia Idraulica"" del Consorzio di Bonifica della Romagna, approvato con Delibera di C. A. n. 049 del 09/04/2015. Di conseguenza qualsiasi opera che vada a modificare la morfologia del canale o la morfologia del suolo nelle fasce di rispetto è subordinata al parere favorevole dell'Autorità Idraulica competente (Consorzio di bonifica) ed in particolare si applicano le seguenti distanze di rispetto a partire dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine, di cui sopra:
   - m. 10,00 per i nuovi edifici;
   - m. 5,00 per le recinzioni e le piantumazioni di alberi o arbusti;
   - m. 5,00 per le operazioni di aratura;
   - m. 4,00 per la posa di qualsivoglia conduttura lineare interrata parallela al canale;
   - m. 10,00 per il posizionamento di linee elettriche aeree.

   Inoltre gli attraversamenti di linee aeree devono essere realizzati assicurando un'altezza libera di m. 10,00 per tutta la larghezza della fascia di rispetto inedificabile.

3. Al reticolo idrografico secondario (minore) si applicano anche le disposizioni di cui all'articolo 2.2, comma 2, lettera d) delle norme del PTCP.
4. Nella tav. 1 del RUE sono parzialmente individuati i canali di bonifica (simbolo **CAN**) quando gli stessi interferiscono con la pianificazione delle aree urbanizzate. Alla suddetta individuazione non si applica la Distanza (**Ds**) di cui all'art. 5.2.4; al contrario si applica la distanza dal confine di proprietà (**Dc**) di cui all'art. 5.2.2.

Art. 3.4.6 – Aeroporto e relative distanze di rispetto zone di tutela, mappe di vincolo e zone soggette a servitù militari; Piano di Rischio Aeroportuale (P di R A); Contenimento dell'inquinamento acustico e nell'intorno aeroportuale

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Nella tav. 1 del RUE è individuato l'ambito del Polo funzionale dell'aeroporto (senza le direzioni di atterraggio e le altre direzioni di cui al successivo comma 2) - simbolo AERO - al fine dell'applicazione, allo stesso, delle disposizioni di cui al presente articolo e di quelle di cui all'art. 4.4.6.

Zone di tutela, mappe di vincolo e zone soggette a limitazioni per servitù militari

2. Nella Tav. 1 del PSC nell'ambito aeroportuale dell'Aeroporto di Rimini sono individuate l'"*Area Aeroportuale*" e le zone del territorio comunale interessate dalle direzioni di atterraggio e dalle altre direzioni soggette a limitazioni in materia di ostacoli alla navigazione di cui alle mappe approvate con il D.M. n. 64 del 27/02/1979 ed il D.M. del 26/01/1976 (in attuazione dei previgenti artt. 714, 714 bis, 715, 715 bis e 715 ter, c. d. n. come modificati, sostituiti o introdotti dalla L. n. 58/1963, in quanto abrogati dal D.Lgs. n. 96/2005). Nelle zone di cui sopra si applicano le disposizioni di cui al punto 9 dell'art. 3.13 delle norme di attuazione del PSC. Nelle zone sottoposte a vincolo relativamente alle aree limitrofe all'Aeroporto, comprensive anche delle suddette zone individuate dal PSC, inoltre si applicano le disposizioni in materia di "*Vincoli della proprietà privata*" di cui agli artt. da 707 a 716 del Codice della Navigazione (articoli inerenti limitazioni e rimozione degli ostacoli esterni al sedime aeroportuale e già richiamati nel punto 9 dell'art. 3.13 delle norme di attuazione del PSC su citato); le specifiche applicative di tali disposizioni si possono desumere dai seguenti atti:
   - *Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti*, edizione 2 del 21/10/2003, deliberato dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) ed aggiornato con successivi Emendamenti (consultabile sul sito internet www.enac.gov.it);
   - Regolamento "*Servizio Informazioni Aeronautiche*" edizione 1 del 24/05/2007, deliberato dall'ENAC (consultabile sul sito internet www.enac.gov.it);
   - *A.I.P. parte AD* – Pubblicazioni di informazioni aeronautiche (consultabile sul sito internet www.enav.it);

- *Carte degli ostacoli di aerodromo* – ICAO Tipo A e Tipo B -, redatte, dall'Aeronautica Militare e pubblicate dall'ENAV (consultabili sul sito internet www.enav.it);
- *Mappe di Rappresentazione delle superfici di separazione dagli ostacoli* e delle *Zone da sottoporre a vincolo* (Mappe di vincolo), redatte, secondo i casi, dall'ENAC o da chi per essa ed approvate dal'ENAC stessa (mappe in corso di redazione a cura della Società di Gestione aeroportuale).

3. In materia di limitazione al diritto di proprietà e di impresa in vicinanza dell'Aeroporto, ai sensi dell'art. 320 del D.lgs. n. 66/2010 e s. m. e i., recante "*Codice dell'ordinamento militare*", si applicano le disposizioni di cui al Decreto n. 28 dell'11/05/2012 emesso dal Comandante Militare Esercito "EMILIA ROMAGNA", con il quale sono state istituite le limitazioni per Servitù Militari, ai sensi dell'art. 323 del richiamato D.Lgs. n. 66/2010; le aree limitrofe all'Aeroporto soggette a tali limitazioni per servitù sono individuabili nelle mappe catastali di cui al medesimo Decreto n. 28 dell'11/05/2012.

Piano di Rischio Aeroportuale (P di R A)

4. Con atto di Consiglio Comunale n. 1 del 27/01/2011 è stato adottato, ovvero approvato, il "*Piano di Rischio Aeroportuale*" (P di R A) previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione, il quale costituisce contestuale apposizione di specifica disciplina di vincolo aeroportuale alle porzioni di territorio comunale interessate dal piano medesimo (ambiti e/o zone di tutela nelle direzioni di decollo e di atterraggio), così come individuate nell'elaborato grafico P01 costitutivo del Piano stesso. All'interno delle predette porzioni di territorio comunale, agli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e in particolare agli interventi di nuovo insediamento o ristrutturazione urbanistica attraverso Piano Urbanistico Attuativo nella totalità delle sue accezioni, agli interventi edilizi diretti sull'edificato esistente o a completamento delle aree urbanizzate ed agli interventi di modifica degli usi attualmente insediati, si applicano le norme e le ulteriori discipline contenute nel predetto "*Piano di Rischio Aeroportuale*". Le individuazioni cartografiche delle zone di tutela, le relative norme ed ulteriori discipline di cui al "*Piano di Rischio Aeroportuale*" prevalgono su qualsiasi altra norma e/o disposizione incompatibili contenute nel presente RUE. Successivamente all'approvazione ed entrata in vigore del predetto P di R A sono state apportate modifiche relative alle norme per la redazione dei P di R A ed in particolare relative all'individuazione di ulteriori zone di tutela - C e D -, conseguentemente oltre al predetto P di R A vigente, si applicano le nuove disposizioni di cui al paragrafo 6, punti 6.5 e 6.6 del Capitolo 9 così come riformulato nella versione di cui all'emendamento 7 del 20/10/2011 del "*Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti*", edizione 2 del 21/10/2003 deliberato dall'ENAC;

Contenimento dell'inquinamento acustico nell'aeroporto e nell'intorno aeroportuale

4*bis*. In materia di contenimento dell'inquinamento acustico nell'aeroporto e nell'intorno aeroportuale si applicano le disposizioni di cui al D. M. del 03/12/1999, recante "*Procedure antirumore e zone di rispetto negli aeroporti*" e,

se ed in quanto disponibili, le prescrizioni per le *Zone di rispetto* di cui all'art. 6, comma 1, del D. M. del 31/10/1997, recante "*Metodologia di misura del rumore aeroportuale*" e di cui all'art. 4, comma 1, del D. M. del 03/12/1999, sopra richiamato ed i contenuti della circolare dell'ENAC serie APT, n. 26 del 03/07/2007, recante "*Contenimento dell'inquinamento acustico nell'intorno aeroportuale*".

Art. 3.4.7 - Impianti di emittenza radio-televisiva

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nella Tav. 1 del PSC e nella Tav. n. 4 (Carta di Piano) del vigente Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radio Televisiva (PLERT) sono individuati gli impianti esistenti di trasmissione radio-televisiva.
2. In merito alle individuazioni di cui al precedente punto 1 si rimanda al punto 10 dell'art. 3.13 del PSC ed agli elaborati del vigente PLERT provinciale.
3. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L. R. n. 30/2000 e s. m. e i., della relativa "Direttiva per l'applicazione", di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 e s. m. e i., ed altresì delle "Norme tecniche di attuazione" del vigente PLERT. Per ogni impianto di emittenza radio-televisiva approvato dal Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radio Televisiva (PLERT) si determina una fascia di rispetto di m. 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del Capo II della L. R. n. 30/2000 e s. m. e i. e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/5/2001, e successive modificazioni e integrazioni. Ai manufatti ed opere edilizie necessari per l'installazione degli impianti di emittenza radio-televisiva (quali pali, tralicci o torri e pertinenze relative e vani tecnici) si applicano inoltre, secondo i casi, tutte le ulteriori disposizioni del presente RUE.
4. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.

4*bis*. Gli interventi nei siti che contengono gli impianti esistenti che comportino l'eventuale realizzazione di nuovi manufatti edilizi o tralicci devono prevedere adeguate misure di integrazione paesaggistica e mitigazione dell'impatto visivo, tenendo conto delle norme del PLERT.

Art. 3.4.8 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile (Stazioni Radio Base – SRB)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L. R. n 30/2000 e s. m. e i. e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 e s. m. e i..
2. Nel rispetto dei vincoli di cui al punto 11 dell'art. 3.13 delle N.T.A. del PSC l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per

la telefonia mobile, oltre che a tutte le ulteriori disposizioni del presente RUE, è disciplinata dalle ulteriori disposizioni del presente comma.

Al fine di perseguire il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dalla vigente normativa, in considerazione dell'alta concentrazione di bambini e persone disabilitate (malati, immunodepressi, ecc.), ed in riferimento alla relazione tecnica agli atti dell'ufficio Ambiente, è fatto divieto di installare stazioni radio-base fisse e mobili entro un raggio di 200 metri e microcelle entro un raggio di 50 metri dai seguenti edifici:

a) Strutture scolastiche (scuole e asili);

b) Attrezzature sanitarie ed assistenziali (ospedali, case di cura o protette).

Per evitare il proliferare di antenne su aree private, l'Amministrazione Comunale segnala proprie aree, strutture, ecc., sulle quali possono essere installate antenne radio base e microcelle. Nell'ipotesi di concentrazione di stazioni radiobase, l'Amministrazione potrà collocare postazioni fisse per il rilevamento del livello di campo elettromagnetico. Le aree pubbliche disponibili costituiscono motivo di precedenza rispetto ad aree private situate nella stessa zona di influenza. Deve essere mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo delle stazioni radio base esistenti (se oggetto di riconfigurazione) o nuove installazioni.

2*bis*. In prossimità di impianti fissi (antenne) per la telefonia mobile (Stazioni Radio Base – SRB), nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (interventi di tipo **NC**, **AM** ed **RI**) e/o di ristrutturazione che prevedano innalzamento della quota sul suolo degli immobili esistenti (interventi di tipo **RE**), accessibili alla popolazione per un periodo di almeno quattro ore giornaliere secondo il DPCM 08/07/2003, è necessario effettuare la valutazione di compatibilità elettromagnetica dell'intervento edilizio con i limiti di volume di rispetto teorico dall'antenna stessa ed ottenere l'opportuno nulla osta tecnico dall'ARPA.

CAPO 3.5 - CIMITERI

Art. 3.5.1 - Cimiteri

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Le zone cimiteriali (simbolo **CIM**) sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: **g7**; è ammesso inoltre l'uso **e7** (in forma di concessione di occupazione di suolo pubblico ed a seguito di idoneo titolo abilitativo) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
   - **H** max = ml. 9,50 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore);
   - per l'uso **e7** (limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale) è ammesso il mantenimento di edifici esistenti e la costruzione di strutture amovibili e precarie con specifico **UF** = max 1,00 mq./mq., applicato alla superficie del suolo pubblico ottenuto in concessione ed **H** max = ml. 3,50; si precisa che, ai soli fini della realizzazione degli interventi edilizi relativi agli edifici ed alle strutture in oggetto, per l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà (**Dc**) di cui all'art. 5.2.3 della - parte prima – *norme* – del RUE, non costituisce confine il perimetro dell'area di suolo pubblico ottenuto in concessione.

Art. 3.5.2 - Fasce di rispetto cimiteriale

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Nella Tav. 1 del PSC sono individuate le fasce di rispetto cimiteriale.
2. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e s. m. e i. e del DP.R n. 285/1990 es. m. e i..
3. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici comprese le strutture per il commiato di cui all'art. 14, della L. R. n. 19/2004 e s. m. e i..
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero (**MO**, **MS**, **RRC**, **RE**), di cambio d'uso (**CD**), nonché di demolizione con ricostruzione (**RI**); in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente. Possono anche essere interessati da interventi di ampliamento (**AM**) una tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, e previo nulla-osta dell'Azienda USL competente per territorio.

TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.1 – CENTRO STORICO

Art. 4.1.1 – Disposizioni generali

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici. Nel comune di Riccione è considerato centro storico il nucleo del vecchio Paese lungo l'originario tracciato della Via Flaminia.
2. Nell'ambito del centro storico:
   a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
   b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
   c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
   d) è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi ed alle condizioni fissate dalla L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), esclusivamente nelle unità edilizie nelle quali è ammesso l'intervento di tipo **RE** e per gli edifici tutelati, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 2.16 e 2.17; per l'attuazione del presente intervento si applicano le specifiche disposizioni, prescrizioni e parametri, di seguito elencati:
      - applicazione della lettera a), del comma 2, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i.;
      - per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dalla lettera b), del comma 1, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., è ammessa l'apertura, esclusivamente, di finestre e lucernari in falda nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 10 dell'art. 2.16 su richiamato;
      - mantenimento delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde;
      - *soppresso*;
      - applicazione dei commi 3 e 4, dell'art. 3, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., rispettivamente, per la cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico e per il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali (vedi artt. 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8, del presente RUE).
3. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del precedente comma 2:

- gli interventi riguardanti l'Ospedale Ceccarini, la scuola materna Ceccarini e la scuola elementare comunale e relative aree di pertinenza purché siano programmati e definiti nel POC;
- gli interventi previsti nella disciplina particolareggiata, contenuta negli elaborati, della Tav. 3 del presente RUE, quale parziale trasposizione di quella del pre-vigente Piano di Recupero Urbanistico (P.R.U.) "*Zona Paese*", in quanto il medesimo RUE per determinate porzioni territoriali riconferma la validità dello stesso P.R.U. approvato in data 3/06/1996 con delibera di C. C. n. 53 e successive varianti approvate in data 22/04/1999 con del. di C. C. n. 56 e 16/10/2003 con del. di C. C. n. 89, fino ad eventuale nuova o diversa pianificazione, la quale, ai sensi del comma 6 dell'art. 4.1 delle norme del PSC, è programmabile anche con il POC. Le porzioni territoriali del P.R.U., come sopra riconfermate, corrispondono a quelle comprese nell'ambito territoriale del centro storico (vedi Tavv. 1 e 2 del RUE) ed individuate nella richiamata disciplina particolareggiata di cui alla Tav. 3 del RUE, quale, appunto, trasposizione con variazioni ed adeguamenti descritti al successivo comma 4 di parte di quella contenuta negli elaborati del pre-vigente P.R.U. non espressamente abrogati dal presente RUE con il medesimo comma 4. Si precisa che, in attuazione dell'art. 9 del Decreto interministeriale 2/04/1968, n. 1444, alle unità edilizie e fondiarie oggetto dei suddetti interventi previsti dal richiamato pre-vigente P.R.U. "*Zona Paese*" (che ai sensi del comma 4, della L. n. 457/1978 e s. m. e i., avente i medesimi effetti di piano particolareggiato), si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 5.2.7 - *Deroghe alle distanze e ai distacchi*.

4. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
   - dalla Tav. 2 del RUE - *Suddivisione del Centro Storico in Schede*;
   - dalle presenti norme del RUE, con particolare riferimento alle norme generali di tutela di cui al Capo 2, artt. da 2.14 a 2.16, e alle categorie di tutela degli *immobili di interesse storico architettonico* e *di pregio storico-culturale e testimoniale* e relativa specifica disciplina dei tipi d'intervento edilizio effettuabili sugli stessi immobili, di cui all'art. 2.17, attribuite a ciascuna unità edilizia come indicate nella Tav. 3 del RUE;
   - dalle Schede di cui alla Tav. 3 del RUE - *Schede Centro Storico – Stato di fatto, Categorie di tutela delle unità edilizie e Disciplina degli interventi* - relative a ciascun isolato (n. 12 schede) comprendenti planimetrie catastali, dello stato di fatto e di progetto, categorie di tutela degli *immobili di interesse storico architettonico* e *di pregio storico-culturale e testimoniale* ed indicazioni dettagliate per i nuovi edifici; si precisa che le predette Schede sono state redatte trasponendo nel RUE quelle del pre-vigente P.R.U., singolarmente variate in alcune parti e complessivamente adeguate alla terminologia ed alla grafica del RUE;
   - dalle Schede relative a ciascun isolato (n. 12 schede) facenti parte del pre-vigente Piano di Recupero Urbanistico (P.R.U.) "*Zona Paese*", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 53 del 3/06/1996 e successive varianti approvate con delibere di C. C. n. 56 del 22/04/1999 e n. 89 del 16/10/2003, la cui validità è riconfermata nei termini di cui al precedente comma 3,

unicamente per quanto riguarda le planimetrie di progetto di cui agli elaborati cartografici denominati – *Indicazioni planivolumetriche, Destinazioni d'uso, Categorie d'intervento* - e comunque solo per le parti ancora vigenti, corrispondenti a quelle ricadenti nelle porzioni territoriali dell'ambito del centro storico, e da utilizzare esclusivamente per le individuazioni di cui al comma 1 dell'art. 4.1.2.

Gli elaborati del predetto pre-vigente P.R.U. e specificatamente le Norme di attuazione e gli elaborati grafici relativi alle porzioni territoriali non comprese nell'ambito territoriale del centro storico, sono abrogati dalla data di approvazione del presente RUE, mentre la relazione, gli elaborati grafici relativi alle porzioni territoriali comprese nell'ambito del centro storico e lo schema di convenzione riapprovato da ultimo con delibera di C. C. n. 89 del 16/10/2003, continuano ad essere in vigore nei termini di cui sopra ed utilizzati nei casi previsti all'art. 4.1.2.

4*bis*. Alle unità edilizie e fondiarie ricadenti nel centro storico che, il Piano Operativo Comunale_2010, approvato con delibera di C.C. n. 5 del 16/02/2012, ha assoggettato a Piano di Recupero ai sensi della L. n. 457/1978, fino all'entrata in vigore del medesimo Piano, continuano ad applicarsi tutte le disposizioni del presente RUE.

Art. 4.1.2 – Unità di intervento, interventi ammessi e modalità di attuazione

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nella Tav. 3 del RUE il Centro storico è suddiviso in isolati (corrispondenti a 12 Schede) in cui le singole unità edilizie ivi situate, comprensive del verde privato, di norma, costituiscono le unità minime di intervento. Sulle unità edilizie, secondo i casi previsti nelle richiamate Schede e nel presente articolo, sono ammessi gli interventi di **NC**, **RI**, **RE**, **RRC**, **MS**, **MO**, **RAL**, **CD** ed **AR**. Per individuare tutti i suddetti interventi e i casi di cui al successivo comma 1bis e le relative unità minime di intervento, è necessario effettuare una lettura combinata delle planimetrie di progetto di cui alle Schede indicate nella richiamata Tav. 3 e di quelle di cui agli elaborati cartografici del pre-vigente P.R.U. come descritte al comma 4 dell'art. 4.1.1 e, qualora necessiti, anche dei vari provvedimenti comunali, assunti nel tempo, relativi allo sdoppiamento delle unità minime di intervento (A.I.C.U.).

1*bis.* In tutti i casi in cui siano previsti interventi di nuova edificazione (**NC**), di demolizione e di ricostruzione (**RI**), di ristrutturazione (**RE**) comportante l'integrale demolizione e ricostruzione, o comunque interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ed ancora nei casi in cui siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune e/o prescritta la cessione di specifiche aree al Comune stesso, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario convenzionato, di cui all'art. 6.2.6, esteso all'intera unità minima di intervento.

2. Viceversa gli interventi:

   - di manutenzione (**MO** ed **MS**);

- di ristrutturazione edilizia (**RE**) anche comportante l'integrale demolizione e ricostruzione riguardante una singola proprietà e nei casi diversi da quelli di cui al comma 1;
- **RE** comportante l'obbligatoria totale demolizione e ricostruzione ed applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*"; tale specifico intervento di **RE** si applica solo nel caso di unità edilizie per le quali sia previsto l'intervento di **RI** (quindi previa demolizione di un edificio esistente) ed è attuato in forma alternativa al medesimo, in deroga alle limitazioni di cui al precedente comma 1 e con la possibilità di cambio d'uso (**CD**) verso gli usi previsti nelle Schede, indicate nella Tav. 3 del presente RUE, per il corrispondente nuovo edificio sostitutivo di quello esistente, ma non è consentito il recupero a fini abitativi dei vani sottotetti ai sensi della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., di cui alla lett. d), comma 2, dell'art. 4.1.1;
- di installazione di elementi di arredo di servizio (**AR**);
- di restauro e di risanamento conservativo (**RRC**);
- di recupero e risanamento delle aree libere (**RAL**);
- di cambio d'uso (**CD**) ammesso nei casi di cui al presente comma ed al successivo comma 2*bis*,

sempre che non sia prescritta la cessione di specifiche aree al Comune, possono essere attuati con titolo abilitativo (permesso di costruire o SCIA) laddove richiesto o previa comunicazione al Comune di inizio dei lavori, riguardante anche singole unità immobiliari.

La medesima procedura attuativa si applica anche per interventi di Manutenzione Ordinaria (**MO**) e Manutenzione Straordinaria (**MS**), ai sensi delle disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.1.7, esclusivamente nel caso del mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, su unità edilizie o singole unità immobiliari che:

- ai sensi del comma 1 dell'1.6.1, sono definite in contrasto con le destinazioni d'uso di cui al l'art. 4.1.3;
- nelle Schede indicate nella Tav. 3 del presente RUE, sono sottoposte ad intervento di **RI**, quindi previa demolizione di un edificio esistente.

2*bis*. L'intervento di cambio d'uso (**CD**), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4.1.3, è ammesso:

- nelle unità minime d'intervento prospicienti i "*Fronti Commerciali*" di cui al comma 8*ter* dell'art. 4.1.4;
- nei casi previsti dagli elaborati grafici di cui al comma 4 dell'art. 4.1.1;
- in tutti gli altri casi specificatamente previsti dalle norme del presente Capo 4.1 ed inoltre dalle norme di cui all'art. 2.17 relative alla specifica disciplina dei tipi d'intervento edilizio effettuabili sugli *immobili di interesse storico architettonico* e *di pregio storico-culturale e testimoniale*, richiamate al comma 4 dell'art. 4.1.1.

2*ter.* In attuazione delle disposizioni del comma 4, secondo periodo, dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., con il presente RUE e quando specificatamente non vietato dallo stesso, nel centro storico, si dispone che l'intervento di ristrutturazione edilizia (**RE**) attuato mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato con modifica della sagoma (sagoma planivolumetrica, è consentito nelle aree su cui insistono i seguenti immobili:

a) nel caso di immobili tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, solo qualora fra i tipi d'intervento edilizio, previsti per i medesimi immobili dalle categorie di tutela di cui all'art. 2.17, siano espressamente ammessi uno o più dei seguenti interventi edilizi:

- *intervento di tipo **RE** mediante demolizione integrale del fabbricato preesistente e successiva ricostruzione fedele delle sole facciate fronte strada*;
- *intervento di tipo **RI***, ma limitatamente al caso di demolizione totale di un edificio esistente e successiva ricostruzione di uno nuovo senza aumento del volume esistente (Vedi art. 1.5.14);

b) nel caso degli altri immobili individuati nella Tav. 3 del presente RUE con la sigla **NC** (NUOVI EDIFICI: NUOVE COSTRUZIONI E/O DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI), solo qualora si tratti di un intervento riconducibile a quello di *tipo **RI*** e limitatamente al caso di demolizione totale di un edificio esistente e successiva ricostruzione di uno nuovo senza aumento del volume esistente (Vedi art. 1.5.14).

3. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.

4. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive.

5. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la Commissione Qualità, applicando la procedura di cui all'art. 6.9.6, potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici (comunque da eseguire in conformità alle disposizioni di cui al comma 11, dell'art. 2.16 e dell'art. 5.1.1, in quanto applicabili), nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nel centro storico di cui all'art. 4.1.1, nel rispetto della disposizione di cui alla lettera b) del comma 2 del medesimo articolo, sono previsti in generale i seguenti usi:

   a1.a, **a2**, **e1**, **e2**, **d1**, **d2**, **d12**, **d14**, **d15**, **e7**, **e9**, **c2** limitatamente a magazzini e depositi a servizio delle attività di cui agli usi d12,d14 ed e9, **d9**, **d3**, **g2**, **g1**, **g3**;

   relativamente all'uso **a1.a**, sono soggetti, secondo i casi, al rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 1.6.1, gli alloggi di nuova realizzazione, anche in unità edilizie preesistenti, mediante i tipi di intervento edilizio di cui alCapo 1.5 ed ammessi dalle norme del presente Capo 4.1 e compreso altresì il caso di incremento del loro numero derivante dal frazionamento delle relative unità immobiliari;

   conseguentemente le suddette richiamate disposizioni devono essere rispettate, oltre che nei casi suddetti, negli interventi edilizi di tipo **RRC** ed **RE**, che prevedano modifiche del numero delle unità immobiliari residenziali ed ancora di tipo **RE** consistente nella demolizione totale e successiva ricostruzione ed inoltre di tipo **RI**, **AM** e **CD**;

   dall'applicazione delle suddette richiamate disposizioni sono fatti salvi gli alloggi preesistenti regolarmente autorizzati con precedenti titoli abilitativi quando gli stessi siano interessati da interventi edilizi che prevedano anche modifiche della loro rispettiva **Sul**, ma che non aumentino sia il numero complessivo degli alloggi stessi, sia la loro **Sul** complessiva; altresì le medesime disposizioni non si applicano agli alloggi oggetto di interventi che riguardano specifiche previsioni tipologiche se ed in quanto previste nella Tav. 3 del "centro storico" ed a quelle riferite all'edilizia residenziale convenzionata e/o pubblica.

   L'uso **e3**, oltre ove sia già legittimamente in essere alla data del 20/02/2008, è considerato compatibile nelle unità edilizie di cui ai casi elencati al successivo comma 2*bis*; altresì ai sensi ed alle condizioni di cui all'art. 1.1.11*ter* e nel rispetto dei limiti di cui al successivo comma 2*ter*, per l'uso **e3**, secondo i casi, è ammesso l'incremento della superficie di vendita esistente od il nuovo insediamento.

   Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (20/02/2008), oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

   - **d6** con esclusione delle sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private;
   - **d4**, **d11**;
   - **c2** esclusivamente quando riferito a magazzini e depositi compatibili con l'ambiente urbano, tale uso, così come indicato con la lettera "d" nelle previsioni tipologiche e o nelle indicazioni dettagliate per i nuovi edifici, qualora sia previsto come esistente o insediabile ai piani terra e interrato degli stessi edifici, è sempre intercambiabile, a parità di **Sul**, con gli usi indicati con la lettera "g" e viceversa;
   - **b1.a**, **g6**.

2. Negli elaborati grafici (n. 12 Schede) di cui al comma 4 dell'art. 4.1.1, sono di norma indicati, secondo i casi, gli usi ammessi (esistenti e/o di progetto) nelle singole unità edilizie e sono altresì espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (**g1**) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (**d9**, **d3** ed **g2**); qualora dai suddetti elaborati grafici non sia possibile accertare gli usi esistenti, per tale accertamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 1.6.2.

2*bis*. Le funzioni commerciali, terziarie e di servizio, fermo restando le funzioni relative alle attività in atto e quanto disposto ai precedenti commi per gli usi ivi richiamati, possono essere mantenute od insediate *ex novo* nelle unità minime d'intervento prospicienti i "*Fronti Commerciali*" di cui al comma 8*ter* dell'art. 4.1.4 ed in quelle unità relative a tutti gli altri casi distintamente previsti dal presente comma, dagli elaborati grafici (n. 12 Schede) di cui al precedente comma 2 e dalle ulteriori norme del RUE. Pertanto nelle medesime suddette unità minime d'intervento, oltre a mantenere gli usi preesistenti, nel rispetto comunque delle disposizioni richiamate al successivo comma 2*ter* e del citato comma 8*ter* dell'art. 4.1.4, mediante i necessari interventi edilizi e previo idoneo titolo edilizio abilitativo laddove richiesto, o ad avvenuta efficacia della SCIA, è ammesso:

- insediare gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d12** e **c2** limitatamente a magazzini e depositi a servizio degli usi d12,d14 ed e9, ed inoltre, insediare l'uso **d14** alle condizioni e nei limiti di cui al successivo comma 2*ter*;
- estendere gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d12**, insediati o insediabili, nelle suddette unità minime d'intervento in oggetto, anche al piano terra di un'eventuale unità immobiliare adiacente le medesime unità minime d'intervento;
- insediare l'uso **e3**, mediante intervento diretto, esclusivamente nei casi indicati al precedente comma 1, alle condizioni e nei limiti di cui all'art. 1.1.11*ter* e di cui al comma 2*ter* del presente articolo;
- insediare, esclusivamente previo inserimento nelle previsioni di un POC, gli usi **e3**, quali ulteriori casi diversi da quelli indicati al precedente alinea e **d6**, in quest'ultimo caso con esclusione delle sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private.

2*ter*. L'insediamento degli usi di cui ai precedenti commi, anche mediante l'intervento di cambio d'uso (**CD**) di cui al comma 2*bis* dell'art. 4.1.2, comunque é ammesso nel rispetto delle eventuali ulteriori condizioni indicate nelle norme del presente Capo 4.1 e, qualora riguardi edifici individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, inoltre nel rispetto delle disposizioni contenute nei tipi di intervento di cui al Capo 1.5, come consentiti dalle diverse categorie di tutela di cui all'art. 2.17 ed in conformità alle norme di cui al comma 2 dell'art. 2.16, in materia di conservazione o modifica delle destinazioni d'uso. Negli edifici tutelati di cui al comma 1 dell'art. 2.14, gli usi **d14** e **e3** non sono ammessi nelle sole "ville o villini" di particolare pregio.

Art. 4.1.4 – Specifiche disposizioni morfologiche, ulteriori norme relative ai parcheggi e definizioni degli elementi di interesse urbanistico per il centro storico

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nel Centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimonaiali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. I Regolamenti per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico previgenti possono contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico. In via transitoria, in attesa di integrazioni e modifiche di tali Regolamenti, si formulano gli indirizzi di cui ai commi seguenti ai quali attenersi negli interventi diretti e nella revisione dei regolamenti stessi. Inoltre nei medesimi commi seguenti si formulano norme specifiche per i parcheggi e definizioni relative ad attrezzature di uso pubblico e/o privato ed elementi di interesse urbanistico per il centro storico.

2. (*Soppresso*)

3. Vetrine

   I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono. Negli edifici di categoria 3 sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Non è ammessa la posa di contenitori mobili all'esterno della vetrina dei negozi.

   Alle vetrine, oltre alle presenti norme, si applicano le disposizioni di cui al Capo 3, del "*Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*".

4. Tende, tendoni

   I colori, le dimensioni e le forme di tende e tendoni dovranno essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale; e comunque concordate con gli uffici comunali competenti.

   Alle tende, oltre alle presenti norme, si applicano le disposizioni di cui al Capo 5.5 - *Norme per l'installazione di elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive* -.

5. Spazi pubblici

   Definizione. Per "*Spazi pubblici*" si intendono gli *spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi* di cui alla lett. g), comma 2 dell'art. 3.1.2. Gli "*Spazi pubblici*" sono individuati negli elaborati cartografici del pre-vigente P.R.U. e nella Tav. 3 del RUE, secondo i casi, con apposita grafia o campitura colorata e in legenda, associata alla rispettiva denominazione "*Viabilità pedonale*" (la quale comprende anche le piazze, cortili, androni, scale esterne pubbliche) e "*Strada*

pedonalizzata"; tali spazi corrispondono alle aree destinate a sede stradale di cui al comma 1*bis* dell'art. 3.3.2, ricadenti nel centro storico, alle quali oltre le disposizioni di cui al richiamato art. 3.3.2, si applicano le ulteriori del presente comma.

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (piazze, cortili, androni, scale esterne pubbliche e private, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando uno dei seguenti materiali, da concordarsi con gli Uffici comunali preposti: blocchetti di basalto, trachite o porfido, selciato Adriatico, sasso Marecchiese e acciottolato di fiume, laterizio o pietra artificiale.

E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo, lastre di porfido, marmo lucidato o ceramica, gres, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, scritte di interesse testimoniale, ecc., nonché la conservazione degli eventuali orti e dei giardini, pubblici, esistenti nei quali è vietata la costruzione di serre, tettoie e altri manufatti precari.

6. Spazi inedificati privati: *verde privato*

Definizione. Per "*Spazi inedificati privati*", si intendono le aree scoperte di pertinenza degli edifici, individuate negli elaborati cartografici del pre-vigente P.R.U. e nella Tav. 3 del RUE, secondo i casi, con apposita grafia o campitura colorata e in legenda associata alla denominazione *verde privato*, che devono essere sistemate per almeno la metà della superficie a prato, con arbusti ed essenze arboree compatibili con la forma e dimensione dell'area, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Comunale del Verde Urbano; in tali aree è ammesso insediare, solo in soluzione interrata, anche parcheggi privati di tipo P3, nei casi previsti e nelle quantità ammesse, al comma 8*bis*.

6*bis*. Attrezzature per il Verde e per il Gioco dell'infanzia (**Vg**)

Definizione. Per "*Attrezzature per il Verde e per il Gioco dell'infanzia*", come individuate negli elaborati cartografici del pre-vigente P.R.U. e nella Tav. 3 del RUE, secondo i casi, con apposita grafia o campitura colorata, associata alla simbologia **Vg**, si intendono le aree destinate a uso pubblico con sistemazione a verde o lastricata, utilizzate per l'insediamento di attrezzature per lo svago e per il gioco dell'infanzia ed altresì, solo in soluzione interrata, anche per parcheggi privati di tipo P3, nei casi previsti e nelle quantità ammesse, al successivo comma 8*bis*. Tali aree qualora acquisite al patrimonio pubblico costituiscono gli *spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero* di cui alla lett. f), comma 2 dell'art. 3.1.2.

6*ter.* Parcheggi pubblici (**P**)

Definizione. Per "*Parcheggio pubblico*", come individuato negli elaborati cartografici del pre-vigente P.R.U. e nella Tav. 3 del RUE, secondo i casi, con apposita grafia o campitura colorata associata alla simbologia P, si intende l'area sulla quale esistano parcheggi pubblici di cui all'art. 3.1.3, commi da 2 a 6, o siano da realizzare parcheggi pubblici di tipo P2, mediante l'insediamento dell'uso **g2** ed altresì, solo in soluzione interrata, anche parcheggi privati di tipo P3, nei casi previsti e nelle quantità ammesse, al successivo comma 8*bis*. Tali aree qualora acquisite al patrimonio pubblico costituiscono i *parcheggi pubblici*, sia al diretto servizio dell'insediamento di cui alla lett. f), comma 1 dell'art. 3.1.1, sia di cui alla lett. h), comma 2 dell'art. 3.1.2.

6*quater.* Parcheggio privato ad uso pubblico (**PU**)

Per "*Parcheggio privato ad uso pubblico*", come individuato negli elaborati cartografici del pre-vigente P.R.U. e nella Tav. 3 del RUE, secondo i casi, con apposita grafia o campitura colorata, associata alla simbologia PU, si intende l'area sulla quale realizzare un parcheggio privato ad uso pubblico ed altresì, solo in soluzione in soluzione a raso, parcheggi di tipo P1 e solo in soluzione interrata, parcheggi privati di tipo P3, nei casi previsti e nelle quantità ammesse, al successivo comma 8*bis*.

7. Manufatti tecnologici, impianti e reti tecnologiche

Dovrà essere curato l'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti e alla dotazione di nuovi impianti, particolarmente, negli edifici esistenti, in modo da limitarne al massimo la visibilità; è vietata la realizzazione di reti tecnologiche in cavo aereo, salvo i casi di necessità tecniche non altrimenti risolvibili

L'installazione di condizionatori esterni non è consentita né nelle facciate, né sulle coperture che si affacciano sulle vie e spazi pubblici, invece è consentita sulle facciate secondarie, all'interno degli edifici verso tutte le facciate con la possibilità di inserire nelle stesse le aperture di ventilazione opportunamente schermate; le predette installazioni qualora riguardino immobili tutelati dal presente RUE, , sono soggette al rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, dell'art. 2.16.

Nelle coperture di tutti gli edifici, per il rispetto delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 699/2015, sono ammessi, sia almeno un accesso alla copertura dall'interno e comunque con dimensioni massime di 1 mq. per accesso, sia l'installazione di dispositivi permanenti, in dotazione all'opera, contro le cadute dall'alto, i quali devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

L'installazione di impianti tecnologici esterni è altresì disciplinata dalle norme di cui agli artt. 5.4.4 e 5.4.5.

L'installazione di tutti i manufatti, impianti e reti, indicati al presente comma 7, qualora riguardino immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i., è soggetta alle procedure autorizzative previste dal medesimo D.Lgs..

8. Nuove costruzioni e ricostruzioni.

Le coperture devono essere a due o quattro falde inclinate congiungentisi in colmo, con tutti gli aggetti inclinati verso l'esterno dell'edificio e con manto di copertura in cotto; la pendenza delle falde deve essere compresa fra il 30% (17°) e il 40,40% (22°).

Le suddette coperture, per realizzare vani al disotto delle stesse con la funzione di "sottotetto" aventi le caratteristiche e le altezze così come definite al punto 8, dell'art. 1.2.17, sono ammesse anche quando non espressamente previste nelle Schede di cui all'art. 4.1.1, punto 4.

Sono vietati le coperture a mansarda o a terrazza e la realizzazione di nuovi abbaini emergenti con proprie falde sulle coperture esistenti, ad eccezione dei casi in cui gli stessi siano previsti dalle tipologie e schemi edilizi contenuti nelle Schede di cui al comma 4 dell'art. 4.1.1. E' consentita la realizzazione di terrazzini incassati nella falda per una dimensione, qualora non direttamente prevista nelle Schede di cui al su richiamato art. 4.1.1, non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio, e comunque non sulle falde rivolte verso fronti stradali o spazi pubblici.

E' ammessa la realizzazione di balconi a sbalzo solo sulle facciate non prospicienti le pubbliche vie e gli spazi pubblici.

8*bis*. Parcheggi di tipo P3 e P1

Quando in una unità minima di intervento siano da realizzare le quote di parcheggio di tipo P3 richieste dalle disposizioni di cui al precedente art. 3.1.5, fermo restando le disposizioni di cui agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.2.3 e le ulteriori di cui al presente Capo 4.1 e la disciplina degli interventi edilizi lo consenta, tali quote sono sempre insediabili all'interno di piani interrati, anche nei casi in cui le previsioni tipologiche e/o le indicazioni dettagliate per i nuovi edifici non indichino tali piani interrati per parcheggi P3 oppure li indichino per usi diversi da quelli contraddistinti con la lettera "g", entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio o anche esternamente alla stessa, qualora venga dimostrata l'impossibilità di soddisfare le quantità minime prescritte nella tabella di cui al comma 9 del suddetto art. 3.1.5, all'interno della suddetta sagoma; la realizzazione di rampe e/o "montaauto" per l'accesso ai suddetti piani interrati, quando non espressamente indicate nelle previsioni tipologiche e/o nelle indicazioni dettagliate per i nuovi edifici, non deve comportare la riduzione degli spazi di verde privato permeabili esistenti. Ai locali di tali piani interrati si applicano, inoltre, le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 1.3.23.

Qualora in una unità minima di intervento siano da realizzare le quote di parcheggio di tipo P3 e P1 richieste dalle disposizioni di cui agli artt. 3.1.5 e 3.1.6 e le stesse non possano essere raggiunte nell'edificio oggetto d'interevento, qualora la disciplina degli interventi edilizi lo consenta e, secondo i casi, previa autorizzazione comunale e mediante le diverse forme giuridiche ammesse per l'assegnazione delle aree pubbliche, in via suppletiva è ammesso insediare le suddette richieste quote di parcheggio nelle aree individuate negli elaborati cartografici del pre-vigente P.R.U. e nella Tav. 3 del RUE, secondo i casi, con

apposita grafia o colore, definite ai precedenti commi 6, 6*bis*, 6*ter* e 6*quater*, nei limiti e forme di seguito stabiliti:

- aree a *Verde privato* (definite anche *Spazi inedificati privati*), aree per *Attrezzature per il Verde e per il Gioco dell'infanzia* ed aree per *Parcheggio pubblico* (P), nelle quali è ammesso insediare, solo in soluzione interrata, esclusivamente i parcheggi di tipo P3;
- aree per *Parcheggio privato ad uso pubblico* (PU), nelle quali è ammesso insediare i parcheggi di tipo P3 solo in soluzione interrata e P1 solo in soluzione a raso;

comunque, quanto sopra, è ammesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nel comma 6 dell'art. 3.2.3 del presente RUE unitamente a quelle del Regolamento Comunale del Verde Urbano e delle modalità previste all'art. 3.1.3 per l'asservimento all'unità edilizia delle suddette superfici di parcheggio; inoltre nel caso delle aree a parcheggio di tipo P e PU, fermo restando, se ed in quanto dovuto, l'obbligo del loro utilizzo per l'uso pubblico di parcheggi in misura almeno pari ai posti auto ricavabili in soluzione a raso sul piano di campagna, sono da rispettare le modalità previste all'art. 3.1.7 per la cessione al Comune delle corrispondenti superfici di parcheggio P1.

Per aerare i locali interrati di cui ai due precedenti capoversi sono ammesse aperture a "*bocca di lupo*" della misura massima di m. 0,70 x 1,70 e interasse non inferiore a m. 3,50 (e comunque nella quantità di superficie minima eventualmente richiesta da norme sulla prevenzione incendi); tali aperture non sono ammesse lungo Corso F.lli Cervi.

8*ter*. Fronti Commerciali

Definizione. Nel centro storico, ai soli fini dell'applicazione delle norme del presente Capo, per "*Fronti Commerciali*", come individuati con apposita grafia negli elaborati cartografici del pre-vigente P.R.U. e nella Tav. 3 del RUE - *Schede Centro Storico – Stato di fatto, Categorie di tutela delle unità edilizie e Disciplina degli interventi* -, di cui al comma 4 dell'art. 4.1.1, si intendono i principali fronti edificati prospicienti gli assi viari dove si concentrano le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio. Per gli esercizi con funzioni commerciali, terziarie e di servizio che si insedino in un'unità minima d'intervento prospiciente un "*Fronte Commerciale*", vige il vincolo all'apertura dell'ingresso/accesso allo stabile sul fronte strada.

8*quater*. Viabilità

Per "*Viabilità*", come individuata negli elaborati cartografici del pre-vigente P.R.U. e nella Tav. 3 del RUE, secondo i casi, con apposita grafia o campitura colorata e in legenda, associata alla denominazione *"Viabiltà"*, si intendono le aree destinate a sede stradale di cui al comma 1 dell'art. 3.3.2, ricadenti nel centro storico, alle quali oltre le disposizioni di cui al richiamato art. 3.3.2, si applicano le ulteriori del presente Capo 4.1.

9. Negli interventi edilizi ammessi sulle Unità Edilizie, per quanto riguarda i tipi di materiale e le finiture consentiti per le facciate degli edifici, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 5.1.1.
10. Sulle Unità Edilizie, quando debbono essere collocate o ricollocate antenne e parabole riceventi della radio e della televisione anche satellitari, si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 5.1.11.

CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati prevalentemente residenziali", sono articolati nella Tav. 1 del RUE nelle seguenti zone urbanistiche:
   a) **Acr1**: zone prevalentemente residenziali, da considerarsi sature al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto alle dotazioni di servizi e alle reti infrastrutturali.
   b) **Acr2**: zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia.
   c) **Acr3**: zone residenziali e miste, , prevalentemente edificate e a media densità edilizia.
   d) **Acr4**: zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e a bassa densità edilizia.
   e) **Acr5**: zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.
   f) **Acr6**: zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale con numerazione delle relative schede;
   g) **STR VSTR CICL FERR TRC CARB**: zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, verde di arredo, piste ciclabili e pedonali, trasporto rapido costiero, impianti di distribuzione di carburanti che sono disciplinate al Capo 3.3.
   h) **AC S V Veco VS P AP Ppc**: zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2.
2. Le zone di cui al precedente comma 1 lettere a), b), c), d), e), f) sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Capo.
3. Il RUE nelle zone di cui al precedente comma 1 lettere a), b), c), d) ed e), individua inoltre nella Tav. 1:
   a) i fronti commerciali, ossia i fronti dei principali assi urbani ove si concentrano le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana, quali: attività commerciali pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio.
   b) le seguenti singole unità edilizie:
      b1) ospitanti, al momento dell'adozione del PSC, prevalentemente o interamente attività produttive secondarie o terziarie;

b1.1) ospitanti, al momento dell'adozione del RUE, prevalentemente o interamente attività produttive secondarie o terziarie;

b2) a prevalente destinazione alberghiera.

4. Il RUE infine individua nella Tav. 1, così come classificati dal PSC, negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di cui al comma 1:

   a) **xPRG**: Le unità fondiarie e/o edilizie individuate come aree già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC;

   b) **xPOC**: le unità fondiarie (lotti inedificati) da attuare contestualmente all'ambito limitrofo per nuovi insediamenti;

   c) **PORT**: il tratto terminale del "porto canale".

5. Alle unità edilizie individuate ai sensi del precedente comma 3, lettere b1) e b1.1), si applica la disciplina di ogni singola zona di cui al precedente comma 1, lettere a), b), c), d) ed e) nelle quali esse ricadono, come stabilita negli articoli seguenti del presente Capo e nei limiti degli usi previsti e consentiti rispettivamente dal comma 4 e dal comma 5 dell'art. 4.2.2. Alle stesse unità edilizie, se corrispondenti alle aree "commerciali", valutate idonee con la Determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi, approvata in data 21/06/2000 e recepita dal C. C. con delibera n 124 del 23/11/2000, ad esclusione di quelle relative alle medio-piccole strutture di vendita di tipo **e3** disciplinate dal presente RUE, principalmente, all'art. 1.1.11*ter*, si applicano inoltre le norme dei regolamenti comunali vigenti in materia di commercio per quanto non in contrasto con le vigenti legislazioni e da quelle di cui all'art. 8.2 del PTCP vigente.

6. Relativamente alle unità edilizie, sia a prevalente destinazione alberghiera, individuate ai sensi del precedente comma 3, lettera b2), sia a destinazione ricettiva alberghiera di tipo **b1.a** e **b1.b** come risultante dall'ultimo titolo abilitativo (valido) rilasciato o dalla documentazione catastale (ufficiale), il RUE, oltre alla disciplina di ogni singola zona di cui al precedente comma 1, lettere a), b), c), d) ed e), stabilita negli articoli seguenti del presente Capo, prevede, in aggiunta al mantenimento delle prevalente destinazioni alberghiera in atto, la possibilità di diretta rimozione del vincolo di destinazione ricettiva, di cui alla vigente legislazione in materia, in quanto le stesse vengono considerate "*di carattere marginale*"; per le unità edilizie aventi capacità ricettiva non inferiore a 40 camere, la suddetta rimozione del vincolo resta comunque subordinata a specifico nulla osta rilasciato dalla Giunta Regionale.

   Sulle unità edilizie soprarichiamate, sono ammessi, secondo i casi, esclusivamente gli interventi di cui all'art. 4.2.3, comma 8, nei limiti degli usi previsti e consentiti ai sensi dell'art. 4.2.2, comma 6.

7. Le unità fondiarie e/o edilizie di cui al precedente comma 4, lettera a) si attuano mediante programmazione del POC, oppure attraverso Permesso di Costruire Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, di cui rispettivamente all'art. 6.4.10 bis e all'art. 6.2.6 del presente RUE; sino alla loro attuazione mediante le procedure e gli strumenti sopra richiamati, sono comunque ammessi gli

interventi, sugli edifici ivi esistenti, di cui all'art. 4.2.3, comma 9, senza aumento della **SuI** e nel rispetto degli usi consentiti ai sensi dell'art. 4.2.2 comma 7.

8. Le unità fondiarie di cui al precedente comma 4, lettera b) si attuano del POC, oppure attraverso Permesso di Costruire Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, di cui rispettivamente all'art. 6.4.10 bis e all'art. 6.2.6 del presente RUE; sino alla loro attuazione mediante le procedure e gli strumenti sopra richiamati, sulle medesime unità fondiarie e sugli edifici, nel caso di loro presenza sulle stesse, sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 4.2.3, comma 10, senza aumento della **SuI** e nel rispetto degli usi consentiti ai sensi dell'art. 4.2.2, comma 7.
9. Le aree con le relative infrastrutture relative al "porto canale" come indicate al precedente comma 4, lettera c) si attuano sulla base delle previsioni e disposizioni del successivi "Piano Regolatore Portuale", di cui al punto 1.6 delle Direttive regionali in materia di "Demanio Marittimo" ai sensi dell'art. 2, comma 4 della L. R. n. 9/2002 e s. m. e i. e dell'art. 2, della L. R. n. 11/1983; sino all'approvazione del richiamato "Piano Regolatore Portuale", sono comunque ammessi gli interventi, sulle infrastrutture e sugli edifici ivi esistenti, di cui all'art. 4.2.3, comma 11, e nel rispetto degli usi consentiti ai sensi dell'art. 4.2.2 comma 8.

Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

(Modificato dalle varianti n°: 2 -4-5)

1. Nelle zone di cui all'art. 4.2.1 comma 1 lettere a), b), c), d) ed e) sono previsti in generale i seguenti usi:

   a1.a, **a2**, **e1**, **e2**, **d1**, **d2**, **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, **d12**, **d14**, **d15**, **e7**, **e9**, **d9**, **d3**, **g2**, **g1**, **g3**, **g5**;

   relativamente all'uso **a1.a**, sono soggetti, secondo i casi, al rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 1.6.1, gli alloggi di nuova realizzazione, anche in unità edilizie preesistenti, mediante i tipi di intervento edilizio di cui al Capo 1.5, compreso altresì il caso di incremento del loro numero derivante dal frazionamento delle relative unità immobiliari;

   conseguentemente le suddette richiamate disposizioni devono essere rispettate, oltre che nei casi suddetti, negli interventi edilizi di tipo **RRC** ed **RE**, che prevedano modifiche del numero delle unità immobiliari residenziali ed ancora di tipo **RE** consistente nella demolizione totale e successiva ricostruzione, di tipo **RI**, **AM**, **NC**, **CD** ed altresì negli interventi edilizi di tipo **RE** o **RI** contestualmente a **CD** nel caso di modifica della destinazione alberghiera delle *Unità edilizie considerate "di carattere marginale"* ed inoltre nell'eventualità di varianti, così come ammesse dai successivi articoli, a Piani Urbanistici Attuativi vigenti (PRU, PP o PUA);

   dall'applicazione delle medesime suddette disposizioni sono fatti salvi gli alloggi preesistenti regolarmente autorizzati con precedenti titoli abilitativi quando gli stessi siano interessati da interventi edilizi che prevedano anche modifiche della

loro rispettiva **Sul**, ma che non aumentino sia il numero complessivo degli alloggi stessi, sia la loro **Sul** complessiva; altresì le stesse disposizioni non si applicano agli alloggi oggetto di interventi che riguardano, sia l'edilizia residenziale convenzionata e/o pubblica, sia l'attuazione di previsioni contenute in Piani Urbanistici Attuativi vigenti (PRU, PP o PUA), qualora gli stessi non siano stati oggetto delle sopraindicate varianti, fino alla data di scadenza dei medesimi;

negli interventi di cui al successivo comma 3, nel solo caso in cui comportino la realizzazione di un nuovo alloggio e non già l'ampliamento di alloggi esistenti, la superficie utile lorda (**Sul**) minima dello stesso deve essere pari a mq. 45,00.

Relativamente agli edifici tutelati di cui al comma 9, l'uso **g5** non è mai ammesso, mentre l'uso **d14** non è ammesso nelle sole "ville o villini di particolare pregio".

Sono considerati inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (20/02/2008), nelle unità edilizie facenti parte dei fronti commerciali di cui all'art. 4.2.1 comma 3 lettera a), o nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC, i seguenti ulteriori usi:

d6 escluse le attività bancarie di ogni genere, **d4**, **d10**, **b1.a**, **b1.b**, **e3**

in aggiunta ai sopraelencati usi compatibili sono considerati compatibili:

- l'uso **e3**, oltre ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (20/02/2008), anche nei casi di nuovo insediamento, come ammessi dall'art. 1.1.11*ter*, alle condizioni e limiti contenuti nello stesso articolo;
- l'uso **e4** solo nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (20/02/2008) e corrispondenti alle aree "commerciali", valutate idonee con la Determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi, approvata in data 21/06/2000 e recepita dal C. C. con delibera n 124 del 23/11/2000.

Per il medesimo uso **e4**, con il presente RUE non è ammessa la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, anche per l'uso **e3**, è ammesso, oltre al loro mantenimento, l'ampliamento della predetta capacità insediativa alle condizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo e nel rispetto dei requisiti urbanistici in materia di dotazioni territoriali prescritti dal presente RUE ed in particolare per l'uso **e3**, alle condizioni e limiti di cui al richiamato art. 1.1.11*ter*. Inoltre per lo stesso uso**e4**, nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC è ammessa la riduzione della propria capacità insediativa preesistente od il nuovo insediamento, quest'ultima possibilità si applica anche all'uso **e3**, ma si riferisce ad ulteriori casi diversi da quelli indicati al su citato art. 1.1.11*ter*, comunque se ed in quanto consentito dalle norme dei regolamenti comunali vigenti in materia di commercio per quanto non in contrasto con le vigenti legislazioni e da quelle di cui all'art. 8.2 del PTCP vigente, così come richiamate al comma 5 dell'art. 4.2.1. Negli edifici tutelati di cui al successivo comma 9, per il suddetto preesistente uso **e3**, è ammesso l'ampliamento della Superficie utile lorda (**Sul**) esistente esclusivamente alle

condizioni contenute nel medesimo comma 9, invece gli usi **e4** e **d10** non sono mai ammessi.

Sono considerati infine compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (20/02/2008), e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti usi, i seguenti ulteriori usi:

d13, **d11**, **c2**, **e6**, **e8** (tutti non ammessi negli edifici tutelati di cui al comma 9). Tuttavia il medesimo uso **e8**, è considerato anche come "*previsto*", esclusivamente nel caso di applicazione della disposizione transitoria di cui al comma 1ter dell'art. 3.3.5; si precisa che per gli interventi relativi all'uso **e8**, non si applicano le norme del presente Capo, ma esclusivamente le disposizioni di cui al richiamato art. 3.3.5.

2. Nelle zone di cui all'art. 4.2.1, comma 1 lettera f) sono ammessi gli usi previsti in ciascuna scheda dell'art. 4.2.4.

3. Nelle zone di cui all'art. 4.2.1, per le unità immobiliari poste al piano terra e che si affacciano direttamente sulla viabilità pubblica, all'interno delle unità edilizie prospicienti i "fronti commerciali" di cui al comma 3, lettera a) dello stesso articolo, è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto; in caso di cambio d'uso (**CD**) con o senza opere, sono ammessi, con intervento edilizio diretto, gli usi indicati, come "previsti" al precedente comma 1, con le limitazioni ivi previste e di quelle di cui al presente comma. L'uso residenziale è ammesso limitatamente alle superfici aventi tale destinazione al momento dell'entrata in vigore del RUE e nel caso di trasformazione degli altri usi preesistenti verso l'uso **a1.a**, per l'ampliamento o la creazione di nuova unità immobiliare~~i~~ residenziale.

4. Nelle zone di cui all'art. 4.2.1, per le unità edilizie individuate ai sensi del comma 3, lettera b1) dello stesso articolo, è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto.

   Solo per le unità edilizie già di proprietà pubblica ed oggetto di qualunque forma giuridica di cessione della proprietà stessa, conseguente a provvedimenti di "*Sdemanializzazione*", di "*Valorizzazioni e Alienazioni del Patrimonio Immobiliare*" o di altro genere, è ammesso l'intervento diretto di cambio d'uso (**CD**) verso le funzioni residenziali, direzionali e commerciali, ricadenti fra gli usi indicati, come "previsti" al precedente comma 1.

   In ogni altro caso di modifica degli usi preesistenti, con esclusione comunque degli usi residenziali (**a1** e **a2**), per intervento edilizio diretto, sono ammessi esclusivamente cambi d'uso (**CD**) con o senza opere nell'ambito del medesimo raggruppamento degli usi in cui ricadono gli usi preesistenti, come classificati al Capo 1.6 e nei limiti di quelli indicati, come "previsti" al precedente comma 1, nelle rispettive Zone. Qualora si ricada anche nel caso di cui al precedente comma 3, non si applica il limite di appartenenza al medesimo raggruppamento. L'uso residenziale è ammesso limitatamente alle superfici aventi tale destinazione al momento dell'entrata in vigore del RUE.

   Fatta eccezione per le unità edilizie già di proprietà pubblica di cui sopra, eventuali ulteriori cambi d'uso ed interventi che incrementino la quota di **Sul** a

destinazione residenziale possono essere previsti esclusivamente sulla base, secondo i casi, di un PUA, di un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 6.2.6 o di un permesso di costruire associato ad apposita convenzione che disciplini le condizioni, per effettuare l'intervento edilizio, anche nel caso in cui non siano previste dal PSC e/o dal POC (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.).

5. Nelle zone di cui all'art. 4.2.1 per le unità edilizie individuate ai sensi del comma 3, lettera b1.1) dello stesso articolo, è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto; in caso di cambio d'uso, sono ammessi, per intervento edilizio diretto, gli usi indicati, come "previsti" al precedente comma 1, con le limitazioni ivi previste, e con esclusione dell'uso residenziale (**a1**, **a2**). L'uso residenziale è ammesso limitatamente alle superfici aventi tale destinazione al momento dell'entrata in vigore del RUE.

   Eventuali ulteriori cambi d'uso ed interventi che incrementino la quota di superficie utile lorda (**Sul**) a destinazione residenziale esclusivamente sulla base, secondo i casi, di un PUA, di un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 6.2.6 o di un permesso di costruire associato ad apposita convenzione che disciplini le condizioni, per effettuare l'intervento edilizio, anche nel caso in cui non siano previste dal PSC e/o dal POC (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.).

6. Nelle zone di cui all'art. 4.2.1, per le unità edilizie individuate ai sensi del comma 3, lettera b2), dello stesso articolo, è prevista in generale la possibilità, sia dell'eventuale mantenimento degli usi in atto, sia di modifica degli usi **b1.a** e **b1.b** negli usi di cui al precedente comma 1 (per effetto della diretta rimozione del vincolo di destinazione ricettiva ai sensi del comma 6 dell' art. 4.2.1); è altresì consentito il cambio d'uso di altri usi esistenti diversi dagli usi **b1.a** e **b1.b** verso gli usi, ancora, di cui al precedente comma 1, e qualora non ricorra il caso di cui all'art. 4.2.1 comma 3, lettera a), sono ammessi anche gli usi **a1.a** e **a2**.

7. Nelle unità fondiarie e/o edilizie di cui alle lettere a) e b), comma 4, dell'art. 4.2.1, sino alla loro programmazione mediante POC, oppure mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, di cui rispettivamente all'art. 6.4.10 bis e all'art. 6.2.6 del presente RUE inserimento nelle previsioni del POC, è prevista in generale la possibilità, sia di mantenimento degli usi in atto, sia di insediare transitoriamente, gli usi **d15** ed **g2** esclusivamente in forma di spazi di sosta a raso aperti, scoperti o coperti unicamente con ombreggiamenti naturali od artificiali sorretti da strutture portanti leggere ed amovibili, e privi di qualsiasi altro servizio complementare e l'uso **d3** per il quale non sono comunque ammessi attrezzature ed edifici di qualsiasi genere. Inoltre nelle unità fondiarie di cui alla lettera a), comma 4, dell'art. 4.2.1, sia fino all'approvazione del POC, e approvazione del PUA, che alla loro attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'art. 6.9.3*bis*, è altresì prevista la possibilità di insediare e/o di mantenere, transitoriamente gli usi **e1** (esercizi commerciali di vicinato esclusivamente non alimentari), **e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio) e **e9** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività

artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere).

8. Sulle infrastrutture e sugli edifici relativi alle aree del tratto terminale del ”porto canale”, di cui alla lettera c), comma 4, dell’art. 4.2.1, sino al loro inserimento nelle previsioni del “Piano Regolatore Portuale”, è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto.

9. Negli edifici ricadenti nelle zone, unità edilizie e fondiarie ed aree comprese negli ambiti di cui all’art. 4.2.1, ed individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, la conservazione o la modifica delle destinazioni d’uso attuali (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle norme del presente comma. Le destinazioni d’uso ammesse negli stessi edifici sono quelle indicate nei commi precedenti, del presente articolo, per ogni tipo di zona, unità edilizie e fondiarie ed aree e nei limiti in essi contenuti (con particolare riguardo alle categorie di intervento di cui al Capo 1.5, come consentite dalle diverse categorie di tutela di cui all’art. 2.17). Il rispetto delle norme di cui al presente comma deve essere verificato per ogni intervento diretto e all’interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio d’uso. L’ampliamento di esercizi commerciali di cui agli usi **e1** e **e3** è consentito a condizione che sia possibile reperire le dotazioni di parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici richiesti in base alla legislazione vigente e al presente RUE ed in particolare per l’uso **e3**, nel rispetto altresì di quanto richiesto all’art. 1.1.11*ter*; l’attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

   E’ sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici storici e di edifici storici monumentali non residenziali; sono fatti salvi i casi di uso residenziale legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE.

Art. 4.2.3 - Interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Interventi ammessi in generale

Nelle zone di cui all’art. 4.2.1 comma 1 lettere a), b), c), d) ed e), a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuna zona, come fissati nei successivi commi 2, 3, 4, 5 e 6 e fermo restando il rispetto delle norme di cui al comma 5*bis* dell’art. 1.1.5 e di tutela di cui al Titolo 2 (in particolare delle prescrizioni di cui agli artt. da 2.12 a 2.18 - *tutele dei beni storico-culturali e testimoniali*), così come precisato ai successivi commi 12 e 13 ed altresì delle disposizioni relative ai casi di cui al successivo comma 8, sono ammessi i seguenti interventi edilizi di tipo:

MO, **MS**, **RRC**, **RE** esteso anche alla demolizione e successiva ricostruzione, **D**.

Su unità edilizie o singole unità immobiliari definite, ai sensi del comma 1 dell’art. 1.6.1, in contrasto con le destinazioni d'uso di cui all’art. 4.2.2, nel caso del loro

mantenimento in atto, ai sensi dell'art. 1.1.7, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (**MO**) e Manutenzione Straordinaria (**MS**).

Sono inoltre sempre ammessi, ad eccezione dei casi in cui esplicitamente non consentito e nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 13, gli interventi di tipo **AR** e **CD** (cambio d'uso con o senza opere) tra gli usi preesistenti e gli usi previsti o compatibili, questi ultimi, ad eccezione dell'uso **e3**, esclusivamente in caso di incremento, se e quando consentito, degli usi **e4**, **d10**, **b1.a**, **b1.b**, come indicati al comma 1 dell'art. 4.2.2 e nel rispetto comunque delle ulteriori disposizioni di cui al comma 9 del medesimo articolo.

E' ammesso altresì l'intervento (**RE**) per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi ed alle condizioni fissate dalla L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*); dall'applicazione del presente intervento, sono in ogni caso escluse, salvo diverse disposizioni del POC, le unità edilizie di cui alle lettere a), b1) e b1.1) del comma 3 dell'art. 4.2.1) e sugli edifici individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, il medesimo intervento si applica nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 2.16 e 2.17 e di cui al su richiamato successivo comma 13. Per l'attuazione del presente intervento, per gli edifici tutelati, ad eccezione di quelli individuati con le sottocategorie 3.1 e 3.3, si applicano le disposizioni stabilite per lo stesso intervento al comma 2, lett. d), dell'art. 4.1.1 e per gli altri le seguenti disposizioni:

- di cui alla lettera a), del comma 2, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i.;
- per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dalla lettera b), del comma 1, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., quando non espressamente vietato dalle ulteriori norme del presente RUE e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5.1.2, è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, terrazzi in falda ed abbaini emergenti con falde proprie;
- di cui alla lettera c), del comma 2, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i.;
- di cui alla lettera c), del comma 2ter, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., anche in deroga dai confini (**Dc**) e dai fabbricati (**De**);
- di cui ai commi 3 e 4, dell'art. 3, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., rispettivamente, per la cessione delle aree da adibire a parcheggi pubbici e verde pubblico e per il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali (vedi artt. 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8, del presente RUE).

Nelle medesime zone di cui all'art. 4.2.1 comma 1 lettere a), b), c), d) ed e), oltre all'applicazione delle precedenti disposizioni del presente comma e di quelle di cui ai successivi commi del presente articolo:

- anche in deroga alle norme su richiamate, relative alle medesime zone (Acr1, Acr2, Acr3, Acr4 ed Acr5), ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, è ammesso il previsto incremento di Superficie utile lorda (**Sul**). Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (**Sul**), sulle Unità edilizie ricadenti nelle zone di cui sopra, con l'intervento di tipo **RE**, è sempre consentito anche l'intervento di **AM** per realizzare l'eventuale

aumento di volume derivante dal suddetto incremento di **Sul**; tale disposizione, in deroga a quella di cui al successivo comma 13, si applica anche alle Unità edilizie classificate esclusivamente con le sottocategorie 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 e 3.3 del precedente art. 2.17;

- anche in deroga alle capacità edificatorie massime ammesse nelle medesime zone (Acr1, Acr2, Acr3, Acr4 ed Acr5), è ammesso trasferire, quote di potenzialità edificatoria prodotta da altre unità edilizie o fondiarie, contigue e ricadenti nelle medesime zone Acr, già di proprietà pubblica ed oggetto di qualunque forma giuridica di cessione della proprietà stessa, conseguente a provvedimenti di *"Sdemanializzazione",* di "*Valorizzazioni e Alienazioni del Patrimonio Immobiliare*"*ed altro*", qualora definitivamente cedute in proprietà a terzi.

Nelle porzioni territoriali individuate nel "*sistema collinare*" di cui all'art. 1.2 delle norme di attuazione del PTCP ed indicate nella Tav. B del medesimo PTCP, poste al di sopra della curva di livello di quota + 25 m. s. l. m. m. e ricadenti nelle zone di cui all'art. 4.2.1, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e) o identificate con le unità fondiarie di cui al comma 4, lettera b), del medesimo art. 4.2.1, sulle unità edilizie e/o fondiarie ivi comprese, diversamente da quanto previsto nei successivi commi in riferimento agli interventi ammessi, l'altezza (**H**) (Cfr. art. 1.3.27) consentita è la seguente:

- con gli interventi edilizi di recupero, di cui al presente comma, di tipo **MO**, **MS**, **RRC**e **RE** è ammesso oltre al mantenimento dell'altezza preesistente anche il raggiungimento dell'altezza (**H**) di 7,50 m.;
- con gli interventi edilizi di costruzione e ricostruzione, di cui ai successivi commi, di tipo **NC**, **RI** e **AM**, l'altezza (**H**) consentita non potrà superare la misura di 7,50 m.

2. Zone Acr1

Nelle zone Acr1, alle medesime condizioni e prescrizioni richiamate al precedente comma 1, sono ammessi inoltre gli interventi di demolizione e ricostruzione (**RI**) e di ampliamento (**AM**), quest'ultimo da realizzare se necessario contestualmente ad altri interventi edilizi ammessi e limitatamente alla sola modifica, relativa all'incremento dell'area di sedime e/o dell'altezza totale della costruzione preesistente, derivante, o dal trasferimento di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E., o per la realizzazione di spazi fruibili o non fruibili che ai sensi del presente RUE non costituiscono **Sul**; i predetti interventi sono comunque ammessi solo se attuati senza incremento della **Sul** e nel rispetto del seguente limite:

- **H** = max 13 m., o = **H** preesistente se superiore.

Nel caso che un'unità edilizia ricada parte in zona *Acr1*, qualora inedificata o parzialmente edificata, e parte in zona *Acr2* e/o *Acr3* e/o *Acr4*, necessariamente tutte della stessa proprietà, nei limiti delle rispettive potenzialità edificatorie (**PE** - Cfr art. 1.4.5/1.4.0) di ciascuna porzione di zona *Acr*, sulla parte di unità edilizia ricadente in zona *Acr1*, esclusivamente al fine di insediare quote di potenzialità edificatoria prodotta e traslata dalle zone *Acr2*, *Acr3* ed *Acr4*, sono ammessi gli interventi di tipo **NC** ed **AM**, nel rispetto comunque dei seguenti limiti:

- **Sq** = max 30% della superficie fondiaria (**SF**) della zona *Acr1*;
- **H** pari a quella consentita nelle adiacenti porzioni di zone *Acr2*, *Acr3* ed *Acr4*;

Si precisa che, a seguito dei suddetti interventi di tipo **NC** ed **AM**, nel calcolo della potenzialità edificatoria (**PE**) ammissibile delle rispettive parti di unità edilizia ricadenti nelle zone *Acr2* e/o *Acr3* e/o *Acr4*, in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi le predette zone *Acr*, dovrà sempre essere compresa anche la quota di potenzialità edificatoria eventualmente traslata ed insediata sulla parte di zona *Acr1*.

Sono ammessi interventi che prevedano incrementi della Superficie utile lorda (**Sul**) di cui all'art. 1.3.21, solo nei casi in cui siano già specificamente previsti incrementi di Superficie utile edificabile (**Sue**) di cui all'art. 1.3.23, in Piani di Recupero di iniziativa pubblica ed in Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, già approvati al momento dell'entrata in vigore del RUE e ricompresi nella presente Zona Acr1, ad eccezione delle parti dei rispettivi piani modificate e/o diversamente pianificate dal PSC e/o dal presente RUE, fatto salvo quanto disposto dall'art. 1.1.5 ed esclusivamente per le unità d'intervento e/o edilizie e per gli interventi edilizi non ancora attuati, con riconferma, di norma, degli allineamenti, delle tipologie edilizie, degli interventi ammissibili e delle prescrizioni di zona contenute nei piani stessi, nonché sulla base di specifiche disposizioni del POC.

Nell'ambito territoriale denominato "Città delle Colonie – Riccione Sud" ai sensi dell'art. 5.10 delle N. di A. del PTCP, compreso nel perimetro delle aree soggette a "Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica Città delle Colonie", come individuato nella Tav. 3 del PSC e disciplinato dall'art. 3.8 delle N. di A. dello stesso PSC, ricadono unità edilizie e fondiarie di cui alla presente zona, sulle quali sono da rispettare anche i contenuti del "Programma unitario", approvato in data 26/01/2012, con delibera di C. C. n. 3.

3. Zone Acr2

Nelle zone Acr2, alle medesime condizioni e prescrizioni richiamate al precedente comma 1, sono ammessi inoltre gli interventi di tipo **NC**, **RI** e **AM** nel rispetto dei seguenti limiti:

- **UF** = max 0,7 mq./mq. o **UF** preesistente se maggiore;
- **Q** = max 50% della **SF**, o = **Q** preesistente se superiore;
- **H** = max 13 m., o = **H** preesistente se superiore.

4. Zone Acr3

Nelle zone Acr 3, alle medesime condizioni e prescrizioni richiamate al precedente comma 1, sono ammessi inoltre gli interventi di tipo **NC**, **RI** e **AM** nel rispetto dei seguenti limiti:

- **UF** = max 0,6 mq./mq. o **UF** preesistente se maggiore;
- **Q** = max 40% della **SF**, o = **Q** preesistente se superiore;
- **H** = max 13 m., o = **H** preesistente se superiore.

5. Zone Acr4

Nelle zone Acr 4, alle medesime condizioni e prescrizioni richiamate al precedente comma 1, sono ammessi inoltre gli interventi di tipo **NC**, **RI** e **AM** nel rispetto dei seguenti limiti:

- **UF** = max 0,30 mq./mq. o **UF** preesistente se maggiore;
- **Q** = max 30% della **SF**, o = **Q** preesistente se superiore;
- **H** = max 7,50 m., o = **H** preesistente se superiore;
- **SM** per i soli interventi **NC** = 1.000 mq..

6. Zone Acr5

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 1.1.5, nelle zone Acr 5, fino alla data di scadenza del Piano Urbanistico Attuativo vigente (PP o PUA), come stabilita nella convenzione allegata allo stesso, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PP o PUA; quest'ultimo, dalla data di adozione (20/02/2008) del presente RUE e fino alla su richiamata data di scadenza del Piano Urbanistico Attuativo vigente (PP o PUA),può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza del Piano Urbanistico Attuativo vigente (PUA), valgono le disposizioni di cui al precedente comma 1 e quelle per le zone Acr1 di cui al precedente comma 2, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 1.1.5 su richiamato.

In particolare, dopo la scadenza del Piano particolareggiato (PP), relativo ad insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, valgono le disposizioni generali di cui al precedente comma 1 e sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi diretti previsti al medesimo comma 1 ed al precedente comma 2 limitatamente agli interventi di **RI** ed **AM**; con tali interventi è ammessa anche la realizzazione di spazi fruibili o non fruibili, utilizzabili, secondo i casi, per le funzioni di cui al punto 8, dell'art. 1.2.17, i quali, ai sensi del presente RUE non costituiscono **SuI**, inoltre per i medesimi interventi, sono ammesse deroghe al rispetto degli allineamenti, delle tipologie edilizie e dell'area di sedime (vedi art. 1.3.3/1.3.0) prescritti nel medesimo PP e per l'applicazione delle disposizioni di cui alla lettera c), del comma 2ter, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., previo parere favorevole della CQAP di cui al Capo 6.1. Inoltre, dopo la scadenza del Piano particolareggiato (PP), relativo ad insediamenti a destinazione prevalentemente terziarie e commerciali (denominato Boschetto), sul'edificio esistente, è ammessa, all'interno della galleria ad uso pubblico, la realizzazione di spazi per esercizi di pubblico servizio, uso **e2** (esclusivamente per Uffici Poste e Telegrafi), per una **SuI** massima di mq. 210,00, in aggiunta alla capacità edificatoria preesistente.

Nel caso di Piani di Recupero di iniziativa pubblica e di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, approvati prima dell'entrata in vigore del PSC e ricompresi nella presente Zona Acr5, anche se formalmente scaduti, ad eccezione delle parti dei rispettivi Piani modificate e/o diversamente pianificate dal PSC e/o dal

presente RUE, fino a successiva nuova pianificazione da prevedersi con il POC, il RUE, (ai sensi del comma 6, art. 4.2 delle N. di A. del PSC) fatto salvo quanto disposto dall'art. 1.1.5, per gli stessi piani, riconferma, di norma, gli allineamenti, le tipologie edilizie, gli interventi ammissibili, gli incrementi della Superficie utile edificabile (**Sue**) di cui all'art. 1.3.23, previsti e le prescrizioni di zona contenute nei piani stessi.

Sulle unità edilizie e fondiarie ricadenti nei predetti Piani di Recupero e Piani Particolareggiati, di iniziativa pubblica di cui sopra, si applicano le seguenti ulteriori specifiche disposizioni:

- sono sempre ammessi gli interventi edilizi diretti di **MO**, **MS** ed **RE**. Nel rispetto degli allineamenti, delle tipologie edilizie e dell'area di sedime (vedi art. 1.3.3/1.3.0) se ed in quanto prescritti nei medesimi Piani; con l'intervento di **RE**, è ammessa anche la realizzazione di spazi fruibili o non fruibili, utilizzabili, secondo i casi, per le funzioni di cui al punto 8, dell'art. 1.2.17, i quali, ai sensi del presente RUE non costituiscono **Sul**, inoltre sono ammesse deroghe ai su elencati rispetti, per l'applicazione delle disposizioni di cui alla lettera c), del comma 2ter, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., previo parere favorevole della CQAP di cui al Capo 6.1;
- nel caso che più unità edilizie o parti di esse, necessariamente della stessa proprietà, ricadano all'interno del perimetro dei suddetti Piani ed in zona Acr1, Acr2, Acr3 e Acr4, nei limiti delle rispettive potenzialità edificatorie (**PE** - Cfr art. 1.4.5/1.4.0) di ciascuna porzione di unità edilizia ricadente nei Piani e nelle zone Acr, mediante un unico titolo edilizio, in tali unità è ammesso realizzare edifici, uniti esclusivamente al piano terra, anche senza il completo rispetto delle previsioni edificatorie e tipologiche dei medesimi Piani;
- a tutti gli interventi edilizi ammessi, si applicano le disposizioni di cui al comma 2, dell'art. 5.2.7 - *Deroghe alle distanze e ai distacchi* del Decreto interministeriale 2/04/1968, n. 1444, in attuazione dell'art. 9 del Decreto stesso.

7. Zone Acr6

Nelle zone Acr6 gli interventi ammessi sono indicati nelle successive schede di cui all'art. 4.2.4 e nel rispetto delle disposizioni contenute nelle medesime e nel successivo comma 12 del presente articolo.

8. Nelle zone di cui all'art. 4.2.1, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e), sulle esistenti unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, anche se non espressamente individuate ai sensi del medesimo art. 4.2.1, comma 3, lettera b2), non si applica quanto previsto nei precedenti commi, ma quanto di seguito disposto:

a) *nel caso di mantenimento della destinazione alberghiera (usi **b1.a** e **b1.b**):*

a1) sono ammessi i seguenti ordinari interventi edilizi di tipo:

MO, **MS**, **RE** esteso anche alla demolizione e successiva ricostruzione, **D**, **CD** dall'uso **b1.a** a **b1.b** e viceversa, ed ancora da altri usi esistenti verso gli stessi usi **b1.a** e **b1.b**;

AM, esclusivamente per l'adeguamento dei servizi igienici, fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di misura non superiore ai 5,00 mq. di **Sul** per ogni camera priva di bagno o comunque con bagno preesistente di **Sul** inferiore a detta superficie;

qualora, in adempimento di leggi o normative prescrittive sulla sicurezza, venga necessariamente a determinarsi una riduzione, sia della Superficie ricettiva (**Su.R**), sia della Superficie di soggiorno (**Su.So**) esistentI, è ammesso, con gli interventi di tipo **RE**, ed ancora **AM** da attuarsi comunque congiuntamente ad altro idoneo intervento, esclusivamente in occasione del medesimo suddetto adempimento, l'introduzione di una **Sul** aggiuntiva corrispondente a quella della (**Su.R**) e/o (**Su.So**) venuta meno, nel rispetto dei parametri fissati dalle norme del presente RUE per lo stesso l'intervento;

RI, qualora l'**UF** esistente dell'unità edilizia risulti compreso tra l'**UF** previsto per la rispettiva zona Acr e 1,5 mq./mq., nel rispetto dei seguenti limiti:

- mantenimento dell'**UF** esistente e comunque fino a 1,5 mq./mq.;
- applicazione di tutti gli altri parametri e condizioni sia della rispettiva zona Acr, sia del presente articolo;

RI, comprendente anche l'intervento di tipo **AM**, qualora l'**UF** esistente dell'unità edilizia risulti inferiore all'**UF** previsto per la rispettiva zona Acr, nel rispetto dei seguenti limiti:

- raggiungimento dell'**UF** previsto per la rispettiva zona Acr;
- applicazione di tutti gli altri parametri e condizioni sia della rispettiva zona Acr, sia del presente articolo;

a2) in alternativa a quanto disposto alla lettera a1) ed in attuazione dell'art. 7*ter* della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., al fine di favorire la *qualificazione del patrimonio edilizio esistente*, sono ammessi, anche in caso di contestuale cambio di destinazione d'uso da **b1.a** a **b1.b** e viceversa, le opere, gli incrementi di Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente e gli interventi edilizi di seguito indicati:

- la realizzazione di piani interrati, con un'altezza utile (vedi art. 1.3.24/1.3.0) non superiore a m. 2,50, per un massimo di tre livelli, sull'intera unità edilizia a prevalente destinazione alberghiera, da destinare a parcheggi P3 nelle quantità prescritte all'art. 3.1.5. Altresì, solo il primo dei suddetti piani interrati oltre che per la precedente prescritta quantità di parcheggi P3, potrà essere utilizzato per servizi all'albergo o spazi per centri benessere e sale convegni, il tal caso l'altezza utile potrà raggiungere m. 3,50 e le previste attività dovranno essere comunque compatibili con quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. e i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Gli interventi dovranno sempre garantire la piantumazione di siepi o di barriere verdi per l'intero confine del *lotto* oggetto di intervento, e rispettare

le prescrizioni contenute nel comma 7 dell'art. 3.2.3 del presente RUE ed altresì nel Regolamento Comunale del Verde Urbano;

- al fine di eliminare le carenze strutturali dell'immobile legate al sottodimensionamento dei locali rispetto alla normativa igienico sanitaria, di favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche, della razionalizzazione della ricettività e del potenziamento dei servizi e degli spazi di soggiorno, mediante gli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** e di tipo **RI**, un incremento della Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente, a scelta dell'avente titolo ad intervenire fra i seguenti casi:
  - sino al 15%;
  - sino al 20%;
  - sino a mq. 200,00;
  - ad esclusione degli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad AM di cui ai commi 16, 18 e 28 dell'art. 2.17, mediante l'aumento del corrispondente volume sino al raggiungimento di un indice di edificabilità fondiaria (**IF**) pari a 5 mc./mq. (il parametro edilizio per la verifica dell'**IF** è il volume lordo - **Vt** - vedi art. 1.3.15/1.3.0), con esclusione dal computo del predetto volume di quello corrispondente all'incremento di Sul sino a mq. 380,00, riconosciuto quale ulteriore incremento della capacità edificatoria esistente dalle presenti norme;

  con i medesimi interventi edilizi, ma ad esclusione degli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** di cui ai commi 16, 18 e 28 dell'art. 2.17, in aggiunta ai su elencati incrementi di Sul, è ammesso un incremento di Sul sino a mq. 380,00, per realizzare, in piani fuori terra, nuovi locali da destinare a spa e centro benessere, compreso i vani a essi pertinenti, quali spogliatoi, servizi, sale massaggio, saune, bagno turco, etc., riconosciuto quale ulteriore incremento della capacità edificatoria esistente.

  Per usufruire dei suddetti incrementi di **Sul** preesistente, comprensivi di quelli riconosciuti ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, ad entrambe gli interventi edilizi, è obbligatoria l'applicazione di tutti i requisiti volontari elencati nella "Tabella C" di cui all'art. 7.1.5 del Titolo VII della parte seconda del presente RUE ed altresì gli stessi interventi:

  1) di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM**, dovranno assicurare, per l'intero edificio oggetto d'intervento, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il **30**% (per incremento di **Sul** sino al 15% o sino a mq. 200,00 e sino a mq. 380,00) ed il **40**% (per incremento di **Sul** sino al 20% o sino al raggiungimento dell'indice **IF** complessivo pari a 5 mc./mq.), rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica*

degli edifici"; allo scopo di conservare e favorire la presenza di spazi liberi a terra (**SLT**), gli incrementi di Superficie utile lorda (**SuI**) di cui sopra, potranno essere realizzati mediante, sia sopraelevazione dell'edificio preesistente, sia ampliamento dell'area di sedime preesistente dell'edificio, nel secondo caso, con l'obbligo di prevedere la demolizione delle eventuali superfetazioni o l'accorpamento di fabbricati accessori preesistenti nell'unità edilizia;

2) di tipo **RI**, dovranno assicurare, per l'intero edificio oggetto d'intervento, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il **40**% (per incremento di **SuI** sino al 20% o sino al raggiungimento dell'indice **IF** complessivo pari a 5 mc./mq. e sino a mq. 380,00), rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*"; in particolare, gli interventi di tipo **RI**, dovranno anche utilizzare tecniche costruttive atte a garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui agli artt. 5.4.2, 5.4.3, 5.4.5, 5.4.6, il rispetto delle norme per la realizzazione di altri impianti tecnologici ed infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, se ed in quanto dovuto, di cui all'art. 5.4.7 e l'applicazione di tutte le prescrizioni stabilite dal presente RUE per le nuove costruzioni e delle norme vigenti in materia di classificazione delle strutture ricettive alberghiere relative almeno alle 3 stelle.

- la realizzazione di piscine o vasche idromassaggio sul terrazzo di copertura degli alberghi o sull'area di pertinenza purché venga garantita la massima permeabilità visiva mediante l'impiego di vetro; la struttura potrà essere realizzata con un'altezza massima di mt. 3.00 dal piano di calpestio;
- la realizzazione di scale di sicurezza antincendio nel rispetto delle distanze minime dai confini (**Dc**) e dalle strade (**Ds**) di cui al Capo 5.2.

Agli interventi consentiti dalla presente lettera a2), inoltre si applicano le seguenti disposizioni:

- è ammessa la monetizzazione dei parcheggi P1, fatta salva la verifica, in via preventiva, della possibilità di reperirli entro 500 mt., al fine di innalzare gli spazi liberi di soggiorno adeguandoli alle esigenze delle persone diversamente abili e gli spazi ricreativi per lo svago;
- sono, di norma, attuati una sola volta nel periodo di validità del presente RUE e diversamente da quanto disposto al comma 6 dell'art. 4.2.1 e comma 6 dell'art. 4.2.2, ne è prescritto l'assoggettamento a vincolo definitivo, registrato e trascritto, delle destinazioni ricettive ivi previste, da produrre con la comunicazione

di fine lavori, anche al fine del rilascio del certificato di conformità e di agibilità di cui all'art. 23 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

Una quota degli incrementi di **SuI** di cui sopra, concessi al fine della razionalizzazione della ricettività e del potenziamento dei servizi e degli spazi di soggiorno, possono essere utilizzati per l'installazione di chiusure verticali mobili che determinano volumetria chiusa di cui all'art. 5.5.12, nel rispetto esclusivamente delle disposizioni e limiti contenuti nel medesimo art. 5.5.12 e dovranno assicurare, per la struttura oggetto d'intervento e per la porzione di edificio di cui la struttura stessa è a servizio, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*";

b) *nel caso di modifica della destinazione alberghiera delle unità edilizie considerate "di carattere marginale",* con cambio d'uso degli usi**.b1.a** e **b1.b** negli usi indicati come *"previsti"* al comma 1 dell'art. 4.2.2, su tali unità sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

RE, associato a **CD**, con esclusione sia dell'aumento di **SuI** che della demolizione e successiva ricostruzione, qualora per motivate esigenze dettate dalla compresenza all'interno dell'unità edilizia di altre unità immobiliari con altri usi e di diversa proprietà, esistenti alla data di adozione del presente RUE o nel caso in cui l'unità edilizia ricada all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti di cui all'art. 3.4.1; gli interventi di cui sopra sono ammessi altresì sulle unità edilizie preesistenti che a seguito della loro attuazione non determinano più di 6 unità immobiliari complessive (escluse quelle riferibili ad autorimesse di tipo P3);

RE, esclusivamente mediante demolizione integrale e successiva ricostruzione, associato a **CD**, con **SuI** preesistente ridotta del 10% per le strutture con meno di 20 alloggi (ovvero camere, il cui numero è determinato con le modalità stabilite nel "*Regolamento per la verifica della capacità ricettiva e …..*", approvato con la delibera di C.C. n. 41/2005) e classificazione alberghiera a 1 stella, dalla data del16/09/1996 in poi;

RI, contestualmente a **CD** nel rispetto dei seguenti limiti:

- **UF** consentito:

  a) corrispondente a quello previsto per le rispettive zone Acr di appartenenza, nel caso che l'**UF** preesistente sull'unità edilizia risulti maggiore di quello previsto, il quale, secondo i casi, è pari ai valori massimi di mq./mq. 0,7 (da utilizzare anche per la zona Acr1), 0,6 e 0,3;

  b) corrispondente all'**UF** preesistente sull'unità edilizia, nel caso che lo stesso risulti inferiore a quello previsto nella zona Acr di appartenenza, il quale, secondo i casi, è pari ai valori massimi di mq./mq. 0,7 (da utilizzare anche per la zona Acr1), 0,6 e 0,3;

(dal calcolo della **Sul**, da utilizzare nel rapporto per definire l'**UF** preesistente, debbono essere escluse le eventuali quote di **Sul** conseguite attraverso gli interventi sia di cui alla precedente lettera a) relativa al caso di *mantenimento della destinazione alberghiera*, sia contenuti nelle pari norme del PRG/V previgente, in quest'ultimo caso si fa riferimento alle quote di Superficie utile edificabile – **Sue** - di cui all'art. 1.3.23);

- Applicazione di tutti gli altri parametri e condizioni sia della rispettiva zona Acr, sia del presente articolo.

9. Nelle unità fondiarie e/o edilizie di cui alla lettera a) comma 4, dell'art. 4.2.1, sino alla loro programmazione mediante POC e approvazione del PUA, oppure alla loro attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, di cui rispettivamente all'art. 6.4.10 bis e all'art. 6.2.6 del presente RUE, nei limiti previsti dal successivo comma 13, sono ammessi, sul patrimonio edilizio esistente, esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE** di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici, **D** e **AR**; è altresì ammessa la realizzazione di recinzioni, limitata alla sola messa a dimora di siepe con eventuale interposizione di pali e rete. I titoli abilitativi di cui ai suddetti interventi, qualora relativi all'insediamento transitorio degli usi di cui al comma 7 dell'art. 4.2.2, devono intendersi a titolo temporaneo e contenere una dichiarazione del proprietario dell'unità fondiaria e/o edilizia, con la quale il medesimo si impegna, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, a ripristinare lo stato di fatto precedente all'intervento. Nelle medesime unità fondiarie e/o edilizie è inoltre ammessa, per le attività legittimamente in essere, l'installazione di manufatti temporanei e stagionali di cui al comma 4 dell'art. 6.9.3, nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui al medesimo comma 4 e seguenti dello stesso art. 6.9.3 ed ancora, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'art. 6.9.3*bis*, è ammesso l'intervento di tipo **NC** relativo all'installazione e/od al mantenimento, transitori di chioschi e manufatti di servizio quali le *coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico,* di cui al medesimo art. 6.9.3*bis*

10. Nelle unità fondiarie di cui alla lettera b) comma 4, dell'art. 4.2.1, sino alla loro programmazione mediante POC, oppure alla loro attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, di cui rispettivamente all'art. 6.4.10 bis e all'art. 6.2.6 del presente RUE, sono ammessi gli interventi di **AR**, la realizzazione di recinzioni, limitata alla sola messa a dimora di siepe con eventuale interposizione di pali e rete, e nel caso di presenza di edifici, sugli stessi, esclusivamente interventi di **MO**, **MS**, **RRC**,**RE** di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici e di **D**, nei limiti previsti dal successivo comma 13.

Le previsioni edificatorie di tali aree sono attuabili secondo quanto previsto dal punto 6 dell'art. 3.7 delle N. di A. del PSC inserendole, in sede di POC, in comparti attuativi che comprendano ambiti per nuovi insediamenti limitrofi e in tal caso le aree del presente punto hanno un **UF** = max 0.22 mq./mq.

11. Nelle aree relative al tratto terminale del "porto canale" di cui alla lettera c) comma 4, dell'art. 4.2.1, sino all'approvazione del richiamato "Piano Regolatore

Portuale", sono ammessi, sulle infrastrutture e sul patrimonio edilizio esistente, esclusivamente interventi di **MO**, **MS**, **RRC**,**RE** di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici e di **D** e **AR**, nei limiti previsti dal successivo comma 13.

A seguito dell'approvazione della 1^ variante al Piano Operativo Comunale_2013 (delibera di C.C. n. 20 del 07/04/2014), fino all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo previsto dalla suddetta variante (quindi al massimo entro il termine dell'efficacia del POC_2013), in luogo delle precedenti disposizioni si applicano quelle di cui al punto "*8. Norme transitorie*" della scheda del COMPARTO N.12, dell'art. 7, delle N. T. di A. del medesimo POC_2013.

12. Nelle porzioni delle zone Acr 1, 2, 3, 4 e 5 ed altresì Acr 6, così come disciplinate all'art. 4.2.4, che siano soggette alla tutela di cui all'art. 2.7 (Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua) sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui al precedente comma 1.

12bis. *Soppresso.*

13. Nelle zone e nelle unità edilizie e fondiarie ed aree, comprese negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 4.2.1, commi 1, 3 e 4, sugli edifici ed i giardini di pregio e di pertinenza, rispettivamente individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.13, 2.14 e 2.18, non si applica integralmente quanto previsto nei precedenti commi, in quanto sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento, di cui al Capo 1.5, consentiti dalle relative categorie di tutela di cui agli artt. 2.17 e 2.18, precisando che il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L. R. n. 11/1998 e s. m e i., di cui al precedente comma 1, è ammesso esclusivamente nelle unità edilizie nelle quali è previsto l'intervento di tipo **RE**.

14. In attuazione di quanto disposto nell'art. 4.2, punto 7, delle N. di A. del PSC e mediante la programmazione del POC, nel solo caso che nelle zone di cui all'art. 4.2.1 comma 1 lettere a), b), c), e d), unità edilizie e/o fondiarie ivi comprese siano interessate da un comparto di attuazione, le quantità di **Sul** corrispondenti all'edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle predette unità e ai diritti edificatori spettanti alle aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti, così come individuati nella Tav. 3 del PSC, possono essere distribuite sulle medesime unità edilizie e/o fondiarie, anche in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria (**UF**) previsti in ciascuna suddetta zona, come fissati nei precedenti commi, ma comunque nei limiti ed alle condizioni stabilite dal POC.

14bis. Alle zone ed alle unità edilizie e fondiarie ed aree, comprese negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 4.2.1 che, a seguito dell'approvazione della 1^ variante al Piano Operativo Comunale_2013 (delibera di C.C. n. 20 del 07/04/2014), sono state incluse dallo stesso in vari "COMPARTI", fino all'entrata in vigore del relativo Piano Urbanistico Attuativo previsto dalla suddetta variante, continuano ad applicarsi tutte le disposizioni del presente RUE. Alle stesse zone ed alle unità edilizie e fondiarie ed aree, che sono state incluse dal medesimo nel POC_2013 nel "COMPARTO N. 12", fino all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo previsto dalla suddetta variante (quindi al massimo entro il termine dell'efficacia del POC_2013), in luogo delle disposizioni del presente Capo 4.2, si applicano quelle di cui al punto "*8. Norme*

transitorie" della scheda del "COMPARTO N. 12", dell'art. 7, delle N. T. di A. del medesimo POC_2013.

Art. 4.2.4 - Zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale Acr6 : SCHEDE

(Modificato dalle varianti n°: 1-2-4-5)

1. Le zone **Acr6** comprendono le unità edilizie e le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale esistenti (in genere di carattere sovracomunale) e le stesse, unitamente a quelle disciplinate ai precedenti articoli 3.1.1 e 3.1.2, costituiscono parte della dotazione di attrezzature ed impianti di uso pubblico definita dal PSC.
2. Nelle zone di cui al comma 1, per le unità edilizie e le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale esistenti:
   - il POC, ai sensi del punto 7, dell'art. 4.2 del PSC, fermo restando la prevalente destinazione ad attrezzature e spazi di uso collettivo, potrà programmare eventuali interventi di trasformazione fisica o funzionale;
   - il presente RUE definisce i parametri, le condizioni, gli usi consentiti e gli interventi diretti ammessi, i quali si attuano comunque nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 e delle norme transitorie, così come precisato al precedente art. 4.2.3, rispettivamente ai commi 12, 12bis e 13 e comma 14bis, nelle seguenti schede:

Scheda 1 - Impianti tecnici, magazzini e sedi tecniche di Comune, Hera, Geat, SIS, Enel, Telecom e FS

- Usi previsti

  sono previsti gli usi **d15**, **g1**, **g3**, **g4**, **g6** limitatamente alle sedi tecniche di società pubbliche e/o private, di gestione di servizi pubblici.

- Parametri di attuazione
  - **UF** = max 0,8 mq./mq.. Non fanno parte dell'**UF** tutte le costruzioni e gli impianti di carattere tecnologico;
  - **Q** = max 50% della **SF**, o = **Q** preesistente se superiore;
  - **H** = max 13 m., o = **H** preesistente se superiore.

- Interventi ammessi

  (fermo restando quanto disposto al secondo alinea del presente comma 2)

  sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM** e di **D** nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

Scheda 2 - Attrezzature socio-sanitarie: Ospedale Ceccarini, Casa protetta/RSA/Casa di riposo

- Usi previsti

  sono previsti gli usi **a2**, **d15**, **d11**, **d3**, **g2**.

- Parametri di attuazione

  - **UF** = max 1 mq./mq.;
  - **Q** = max 50% della **SF**, o = **Q** preesistente se superiore,
  - **H** = max 13 m., o = **H** preesistente se superiore;
- Interventi ammessi

  (fermo restando quanto disposto al secondo alinea del presente comma 2)

  sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM**, **AR**, **D**

Scheda 3 - Attrezzature amministrative

- Usi previsti

  sono previsti gli usi **d6**, **g6** con esclusione delle sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici
- Parametri di attuazione
  - **UF** = max 1,5 mq./mq;
  - **Q** = max 40% della **SF**, o = **Q** preesistente se superiore;
  - **H** = max 13 m., o = **H** preesistente se superiore;
- Interventi ammessi

  (fermo restando quanto disposto al secondo alinea del presente comma 2)

  sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM**, **AR**.

Scheda 4 - Scuole superiori

- Usi previsti

  sono previsti gli usi **d10**, **d3**.
- Parametri di attuazione
  - **UF** = max 0,6 mq./mq.;
  - **Q** = max 40% della **SF**, o = **Q** preesistente se superiore;
  - **H** = max 10 m., o = **H** preesistente se superiore.
- Interventi ammessi

(fermo restando quanto disposto al secondo alinea del presente comma 2)

sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM**, **AR**.

Scheda 5 - Parcheggio pubblico multipiano di viale XIX Ottobre

- Usi previsti

  è previsto l'uso **g2**.
- Interventi ammessi

  sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AR**.

Scheda 6 - Centro Sportivo Comunale

- Usi previsti

sono previsti gli usi:

- **e2**, **d15**;
- **d4** con esclusione delle attività di sale pubbliche da gioco;
- **d5** con esclusione delle attività di sale pubbliche da gioco, sale "*Bingo*" e delle attività ludiche svolte in esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del T.u.l.p.s. di cui al R.D. n. 773/1931 (al fine di perseguire le finalità richiamate al comma 2 dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013, ed in applicazione delle disposizioni di cui al medesimo comma 2);
- **d3**;
- **g3**, **g4**, **g5** e **g6** con esclusione delle sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

- Parametri di attuazione
  - **UF** = max 0,25 mq./mq.. Non vanno compresi nel calcolo della Superficie utile lorda (**Sul**) gli impianti scoperti, gli spazi coperti ma aperti, e le strutture di protezione amovibili;
  - **SP** = min 60% della **SF**, o = **SF** preesistente se superiore;
  - **H** = max 13 m., o = **H** preesistente se superiore;
  - diversamente a quanto previsto all'art. 3.1.6, comma 4, lettera B), parcheggi P2 = 5% della SF relativa ai soli impianti di nuova realizzazione.
- Interventi ammessi

  sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM**, **AR**, **CD**.

Le norme di cui sopra, integrate dai seguenti ulteriori specifici usi **d1**, **d2**, **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, **d11**, **d12** ed **e1**, si applicano anche alle unità edilizie del Palazzetto dello Sport e di quelle ulteriori comprese nell'area distintamente individuata nel pre-vigente PRG/V *(come Art. VI – 2.07 - Zone per attrezzature generali – Zone F D.M. 2/4/68 – Scheda 9 - Palazzetto dello sport)*, mediante specifica variante allo stesso, approvata con atto di C.C. n. 114 del 20/12/2007 recante "*Variante cartografica e normativa al vigente PRG per la realizzazione del Palasport in Project financing*" il cui contenuto è stato successivamente precisato con atto di C.C. n. 37 dell'1/07/2008.

Scheda 7 – Area ex Fornace in via Massaua

Modalità di attuazione:

Intervento pubblico diretto.

Il suddetto intervento deve prevedere il recupero e la riconversione funzionale dell'ex-fornace.

Le modalità di intervento dovranno comunque tener conto degli artt. 2.2, 2.6, 2.7, 2.12, 2.14, 2.16, 2.17.

Interventi ammessi:

Per l'edificio dell'ex fornace: Sono quelli previsti all'art. 2.17 per la categoria di tutela 1.2 (**MO, MS, RS, RRC, CD, D**).

Per l'area scoperta sono ammessi interventi di **AR**, gli interventi di **NC** sono limitati agli usi **g1** e **g9**.

Usi previsti:

Per l'edificio dell'ex fornace:

- **e2**, **d2**, **d7**;
- **d4** con esclusione delle attività di sale pubbliche da gioco;
- **d5** con esclusione delle attività di sale pubbliche da gioco, sale "*Bingo*" e delle attività ludiche svolte in esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del T.u.l.p.s. di cui al R.D. n. 773/1931(al fine di perseguire le finalità richiamate al comma 2 dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013, ed in applicazione delle disposizioni di cui al medesimo comma 2);
- **d10**, **d9**;

Per l'area scoperta: **d3, g1, g9.**

Scheda 8 - Attrezzature residenziali e sociali, pubbliche

Usi previsti:

sono ammessi gli usi preesistenti ed **a1.a**, **a2** limitatamente a convitti e **d2** limitatamente alle attività ricreative.

Parametri di attuazione:

- **UF** = max 0,30 mq/mq.;
- **Q** = max 50%;
- **H** = max 10,00 mt..

Interventi ammessi:

(fermo restando quanto disposto al secondo alinea del presente comma 2) sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RT**, **RE**, **RI**, **AM**, **AR**.

CAPO 4.3 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE TURISTICI

Art. 4.3.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come ''prevalentemente turistici'' sono articolati nella Tav. 1 del RUE nelle seguenti zone:
   a) **Act1**: Zona delle polarità turistiche, dell'animazione e convergenza delle attività di servizio
   b) **Act2**: Zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche
   c) **Act3**: Zona turistica del litorale
   d) **Act4**: Zona turistica ad elevata qualità funzionale ed ambientale
   e) **Act5**: Zona turistica normale
   f) **Act6**: Zone turistiche speciali
   g) **Act7**: Zona per campeggi e villaggi turistici
   h) **Act8**: Zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale (con numerazione delle relative schede);
   i) **STR VSTR CICL CARB**: zone con destinazione in atto a sede stradale , verde di arredo, piste ciclabili e pedonali, impianti di distribuzione di carburanti, disciplinate al Capo 3.3;
   l) **AC S V Veco VS P AP Ppc**: zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate all'art. 3.1.2.
2. Le zone di cui al precedente comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), h) sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Capo ed altresì dalla presente norma: ad eccezione della zona individuata con la lettera h), nelle rimanenti zone di cui sopra, ad esclusione dei casi in cui esplicitamente non consentito e nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 6, sono sempre ammessi gli interventi di tipo **AR**, inoltre sulle unità edilizie o singole unità immobiliari definite, ai sensi del comma 1 dell'art. 1.6.1, in contrasto con le destinazioni d'uso di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 4.3.5, nel caso del loro mantenimento in atto, ai sensi dell'art. 1.1.7, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (**MO**) e Manutenzione Straordinaria (**MS**).
3. Il RUE individua inoltre nella Tav.1:
   a) **xPRG**: le unità fondiarie e/o edilizie individuate come porzioni già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di attrezzature, spazi collettivi e infrastrutture non ancora attuate.
   b) **PORT**: le aree e le infrastrutture del "porto turistico";

4. Le unità fondiarie e/o edilizie di cui al precedente comma 3, lettera a), si attuano mediante programmazione del POC, oppure attraverso Permesso di Costruire Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, di cui rispettivamente all'art. 6.4.10 bis e all'art. 6.2.6 del presente RUE. Sino alla loro programmazione mediante POC e approvazione del PUA, oppure alla loro attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, nei limiti previsti dal successivo comma 6, sono comunque ammessi, sugli edifici ivi esistenti, esclusivamente gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE** di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici senza aumento della Superficie utile lorda (**Sul**) di **D** ed **AR**, con possibilità, in generale di mantenimento degli usi in atto ed ancora, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'art. 6.9.3*bis*, di **NC** relativo all'installazione e/od al mantenimento, transitori di manufatti di servizio quali le *coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico,* di cui al medesimo art. 6.9.3*bis*; altresì nelle aree libere e/o inedificate è consentito l'insediamento transitorio degli usi **d15** ed **g2** esclusivamente in forma di spazi di sosta a raso, aperti, scoperti o coperti unicamente con ombreggiamenti naturali od artificiali sorretti da strutture portanti leggere ed amovibili, e privi di qualsiasi altro servizio complementare e l'uso **d3** per il quale non sono comunque ammessi attrezzature ed edifici di qualsiasi genere ed inoltre nelle unità fondiarie e/o edilizie in oggetto è consentita la realizzazione di recinzioni, limitata alla sola messa a dimora di siepe con eventuale interposizione di pali e rete. I titoli abilitativi di cui ai suddetti interventi, qualora relativi all'insediamento transitorio degli usi di cui sopra, devono intendersi a titolo temporaneo e contenere una dichiarazione del proprietario dell'unità fondiaria e/o edilizia, con la quale il medesimo si impegna, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, a ripristinare lo stato di fatto precedente all'intervento.

5. Le aree e le infrastrutture del "porto turistico" di cui al precedente comma 3, lettera b) si attuano sulla base delle previsioni e disposizioni del successivo "Piano Regolatore Portuale", di cui al punto 1.6 delle Direttive regionali in materia di "Demanio Marittimo" ai sensi dell'art. 2, comma 4 della L. R. n. 9/2002 e s. m. e i. e dell'art. 2 della L. R. n. 11/1983; sino all'approvazione del richiamato "Piano Regolatore Portuale", sono comunque ammessi, sulle infrastrutture e sul patrimonio edilizio esistente, esclusivamente gli interventi di **MO**, **MS**, **RRC**, **RE** di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici e di **D** ed **AR**, nei limiti previsti dal successivo comma 6, con possibilità, in generale di mantenimento degli usi in atto.

   A seguito dell'approvazione della 1^ variante al Piano Operativo Comunale_2013 (delibera di C.C. n. 20 del 07/04/2014), fino all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo previsto dalla suddetta variante (quindi al massimo entro il termine dell'efficacia del POC_2013), in luogo delle precedenti disposizioni si applicano quelle di cui al punto "*8. Norme transitorie*" della scheda del "COMPARTO N. 12", dell'art. 7, delle N. T. di A. del medesimo POC_2013.

6. Nelle zone, nelle unità edilizie e fondiarie ed aree di cui ai precedenti commi 1 e 3, sugli edifici ed i giardini di pregio e di pertinenza, rispettivamente individuati e tutelati ai sensi degliartt. 2.14, 2.15 e 2.18, sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento, di cui al Capo 1.5, consentiti dalle relative categorie di tutela di cui

agliartt. 2.17 e 2.18, precisando che il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., di cui al comma 5 dell'art. 4.3.4, è ammesso esclusivamente nelle unità edilizie nelle quali è previsto l'intervento di tipo **RE**. Negli edifici e giardini di cui sopra, fatto salvo che per gli interventi di manutenzione (**MO**, **MS**) senza cambio d'uso, la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali, deve avvenire nel rispetto delle norme del presente comma e va verificata per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia; nello specifico, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nelle norme con i limiti in esse contenuti, degliartt. da 4.3.6 a 4.3.13. L'ampliamento di esercizi commerciali di cui agli usi di tipo **e1** e **e3** è consentito a condizione che sia possibile reperire integralmente le dotazioni di parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici richiesti in base alla legislazione vigente e al presente RUE ed in particolare per l'uso **e3**, nel rispetto altresì di quanto prescritto all'art. 1.1.11*ter*; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività posta al piano terra e ad esso collegata direttamente e in modo funzionale.

7. Sulle unità edilizie e fondiarie ed aree ricadenti nelle zone di cui al precedente comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), che alla data di adozione del presente RUE, siano comprese in un vigente Piano Urbanistico Attuativo (PP o PUA), fino alla data della sua scadenza come stabilita nella convenzione allegata allo stesso, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nei PP o PUA.

   Le medesime disposizioni si applicano anche nel caso dei Piani Urbanistici Attuativi (PP o PUA) formalmente scaduti, in quanto il RUE, fino a successiva nuova pianificazione da prevedersi con il POC, ne riconferma, gli allineamenti, le tipologie edilizie, gli interventi ammessi e le prescrizioni di zona contenute nei piani stessi.

   I Piani Urbanistici Attuativi (PP o PUA) vigenti alla data di approvazione del presente RUE e fino alla data di scadenza, come stabilita nella su richiamata convenzione allegata ai medesimi, possono essere sottoposti a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

   Nel caso di Piani Urbanistici Attuativi (PP o PUA) vigenti alla data di adozione del RUE, ma relativi ad "Aree Programma" così come definite dagli strumenti urbanistici previgenti, si applicano le disposizioni di cui al comma 13 dell'art. 4.3.3.

8. Nelle porzioni di zone, unità edilizie e fondiarie ed aree di cui ai precedenti commi 1 e 3, che ricadano nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'art. 2.9, sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici ivi esistenti, secondo i casi, di cui al comma 3, dello stesso art. 2.9, se tali interventi sono più limitativi rispetto a quelli ammessi dalle norme specifiche delle suddette porzioni di zone, unità edilizie e fondiarie ed aree.

8.*bis* Nelle porzioni di zone, unità edilizie e fondiarie ed aree di cui ai precedenti commi 1 e 3, che ricadano all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria, gli interventi edilizi ammessi sugli edifici facenti parte di tali porzioni,

dovranno essere svolti nel rispetto dei limiti acustici previsti dalla normativa vigente.

9. Negli ambiti territoriali Nord e Sud compresi nel perimetro delle aree soggette a "Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica Città delle Colonie", come individuato nella Tav. 3 del PSC e disciplinato dall'art. 3.8 delle N. di A. dello stesso PSC ricadono porzioni di zone ed unità edilizie e fondiarie di cui ai precedenti comma 1 e comma 3, lettera a), sulle quali sono da rispettare anche i contenuti di ciascun "Programma unitario", approvati rispettivamente in data 30/10/2003, con delibera di C. C. n. 98 (ambito Nord) ed in data 26/01/2012, con delibera di C. C. n. 3 (ambito Sud)..

Art. 4.3.2 - Classificazione delle unità edilizie preesistenti negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Nelle zone turistiche di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, sono rapportati alle caratteristiche, alla consistenza ed agli usi relativi alle unità immobiliari ed alle unità edilizie preesistenti.
2. Al fine dell'applicazione del concetto di preesistenza, si intendono per preesistenti le funzioni urbane e gli usi del territorio, così come raggruppati e definiti al Capo 1.6, regolarmente autorizzati, che risultino essere praticati o documentati nelle unità immobiliari e nelle unità edilizie all'atto della presentazione della richiesta di intervento attuativo (preventivo o diretto).
3. Agli effetti di quanto previsto dal precedente comma, con particolare riferimento agli usi preesistenti, le unità edilizie sono classificate dalle presenti Norme in:
   - **A**) Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale;
   - **B**) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera;
   - **C**) Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi;
   - **D**) Unità edilizie di tipo misto;
   - **E**) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, di carattere marginale;
   - **F**) Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio;
   - **G**) Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze;
   - **H**) Unità edilizie classificate come prevalentemente destinate ad attività ricettive extralberghiere.
4. Agli effetti delle classificazioni suddette, nei successivi articoli del presente Capo si utilizzano gli usi del territorio come definiti al Capo 1.6.
5. Rispetto alla classificazione dal RUE e riportata nella tavola 1, qualora i proprietari interessati dimostrino che, alla data di adozione dello stesso , le condizioni di fatto e di diritto esistenti risultavano difformi in rapporto a tale classificazione, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, provvede a riclassificare l'unità edilizia in oggetto, sulla base dei criteri definiti nei successivi

articoli del presente Capo. Qualora l'unità edilizia non risulti classificabile fra le altre preesistenze previste dal presente articolo, deve intendersi classificata come unità edilizia di tipo misto. Indipendentemente dalla classificazione operata dal RUE e riportata nella tavola 1, qualora, alla data di adozione del RUE, nell'unità edilizia sia insediata un'attività ricettiva corrispondente alle funzioni di tipo **b1.a** e **b1.b**, ai fini del rispetto del vincolo di destinazione ricettiva operante sulle strutture ricettive, ai sensi della vigente legislazione in materia, l'unità edilizia è comunque classificata come "Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**B**)", ed alla medesima, secondo la zona in cui ricade, si applicano le disposizioni di cui al presente Capo 4.3, relative, secondo i casi, sia alle stesse "Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**B**)", sia alle "Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, di carattere marginale (**E**)".

Art. 4.3.2.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (A)

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Le unità edilizie a prevalente destinazione residenziale sono composte di unità immobiliari caratterizzate per la presenza di funzioni residenziali (**a1**, **a2**) e di funzioni terziarie commerciali e di servizio privato (**e1**, **e2**, **d1**, **d12**, **e9**) ed altri usi minori.
2. Le unità edilizie sono classificate a prevalente destinazione residenziale quando le unità immobiliari utilizzate per funzioni residenziali (**a1** e **a2**), rappresentano complessivamente almeno il 55% della Superficie utile lorda (**Sul**) dell'unità edilizia.

Art. 4.3.2.2 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (B)

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera sono composte da unità immobiliari caratterizzate per la presenza di funzioni ricettive (**b1.a**, **b1.b**), di funzioni residenziali (**a1**, **a2)**, e di funzioni terziarie commerciali e di servizio privato (**e1**, **e2**, **d1**, **d12**, **e9**), ed altri usi minori.
2. Le unità edilizie sono classificate a prevalente destinazione alberghiera quando le unità immobiliari utilizzate per funzioni alberghiere (**b1.a**, **b1.b**) rappresentano insieme almeno il 65% della Superficie utile lorda (**Sul**) dell'unità edilizia.

2*bis*. Alle unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, si applicano le disposizioni, relative alla rimozione del vincolo alberghiero di cui all'art. 4.3.2.5 nei termini ivi previsti e quelle emanate ai sensi del comma 5bis dell'art. 3 della L. R. n. 28/1990 e s. m. e i., qualora tali disposizioni ne consentano una loro applicazione diretta.

Art. 4.3.2.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (C)

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

1. Le unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi sono composte da unità edilizie caratterizzate per la presenza di funzioni terziarie commerciali e di servizio privato (**e1**, **e2**, **d1**, **d12**, **e9**), Attività ricreative, sportive e di spettacolo prive o con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano (**d2**, **d4**) ed altri usi minori. L'eventuale presenza di funzioni residenziali (**a1**, **a2**) e ricettive (**b1.a**, **b1.b**) ha un carattere minoritario e comunque non superiore al 20% della Superficie utile lorda (**Sul**) dell'unità edilizia.

Art. 4.3.2.4 - Unità edilizie di tipo misto (D)

1. Le unità di tipo misto sono composte da unità immobiliari di tipo diverso, combinate tra loro in modo tale da non rientrare tra le altre classificazioni di unità edilizie di cui al presente Capo.

Art. 4.3.2.5 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, di carattere marginale (E)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**) sono composte da unità analoghe, quanto a composizione di usi, a quelle definite dall'art. 4.3.2.2 come **B**, ma che risultano non più competitive, ovvero come tendenzialmente non più competitive, in quanto non dotate di livelli di dimensione, localizzazione e contesto urbanistico adeguati tali da determinare la loro non convenienza economica della gestione, soggetta a verifica attraverso i criteri e le metodologie contenuti nella delibera di C.C. n. 41/2005; in tal caso la rimozione del vincolo di destinazione ricettiva di cui alla vigente legislazione in materia resta comunque subordinata ad apposita deliberazione di presa d'atto da parte del Consiglio Comunale.
2. Sono comunque escluse dalla classificazione **E**:
   a) le strutture alberghiere (unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera con funzioni per attività ricettive alberghiere di tipo **b1.a**) di qualsiasi tipo dotate di più di 39 alloggi (camere), alla data di adozione del presente RUE;
   b) le strutture alberghiere (unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera con funzioni per attività ricettive alberghiere di tipo**b1.a**) con qualsiasi numero di alloggi (camere), collocate all'interno della zona turistica del litorale Act3;
   c) le strutture alberghiere (unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera con funzioni per attività ricettive alberghiere di tipo **b1.a**) dotate di più di 19 alloggi (camere), collocate all'interno della zona turistica ad elevata qualità funzionale ed ambientale Act4;
   d) le strutture alberghiere (unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera con funzioni per attività ricettive alberghiere di tipo **.b1.a**) soggette a vincoli in atto sia di destinazione alberghiera, conseguenti all'ottenimento di finanziamenti pubblici nel settore ricettivo, sia a seguito di specifiche previgenti norme comunali (piscine, parcheggi, ecc.); le strutture alberghiere per le quali siano ancora pendenti procedimenti ex Lege n. 47/1985 e s. m. e

i., n. 724/1994 e s. m. e i., n. 326/2003 e s. m. e i. e L. R. n. 23/2004 e s. m. e i. o procedimenti di abuso edilizio; le strutture alberghiere per le quali dalla data del16/09/1996 in poi siano stati rilasciati titoli abilitativi relativi ad interventi, comprendenti anche aumenti di Superficie utile edificabile (**Sue**) di cui all'art. 1.3.23, in forza di norme previste da strumenti urbanistici previgenti e corrispondenti agli interventi di tipo **RE**, **RI** e **AM** di cui al Capo 1.5;

e) le strutture alberghiere (unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera con funzioni per attività ricettive alberghiere di tipo **b1.b**: residenze turistico-alberghiere denominati anche "residence") con qualsiasi numero di alloggi (unità abitative), collocate all'interno delle zone turistiche Act, di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) e g), del comma 1, dell'art. 4.3.1.

f) le strutture alberghiere (unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera con funzioni per attività ricettive alberghiere di tipo **b1.a** e **b1.b**), con qualsiasi numero di alloggi (camere):

- ristrutturate o ampliate a seguito dell'applicazione degli interventi edilizi, incrementi di **Sul** e cambi d'uso previsti al comma 6 dell'art. 4.3.4 e collocate all'interno delle zone turistiche Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5;
- realizzate a seguito dell'applicazione degli interventi edilizi, incrementi di **Sul** e cambi d'uso previsti, rispettivamente, ai commi 6 e 7 dell'art. 4.3.4 e collocate all'interno della zona turistica del litorale Act3 e della zona turistica ad elevata qualità Act4.

3. Sono classificate come unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**) tutte quelle che dalla data del 16/09/1996 in poi, presentano meno di 20 alloggi (ovvero camere, il cui numero è determinato con le modalità stabilite nel "*Regolamento per la verifica della capacità ricettiva e …..* ", approvato con la delibera di C.C. n. 41/2005), escluse quelle di cui ai punti b), d), e) ed f) del comma 2. Ai sensi dell'art. 2 della L. R. n. 28/1990 e s. m. e i., per tali unità edilizie, la rimozione del vincolo si intende già direttamente efficace.

4. Sono confermate le determinazioni di cui alla delibera di C.C. n. 10 dell'8/02/2007 recante - *Rimozione del vincolo alberghiero Hotel "Capinera" - "Franca" e "Anna"* – e che conseguentemente per tali unità edilizie non si applicano le modalità di intervento previste per le "*Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, di carattere marginale (E)*" *nel caso di modifica della loro destinazione*, di cui al presente Capo 4.3, fatte salve comunque le disposizioni transitorie di cui al comma 9 dell'art. 4.3.1.

Art. 4.3.2.6 - Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio (F)

1. Le unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio sono costituite dai lotti liberi (unità fondiarie) o dai lotti utilizzati solo in minima parte o occupati da costruzioni precarie.

Art. 4.3.2.7 - Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (G)

1. Nelle zone turistiche, di cui ai successivi articoli del presente Capo, possono esistere unità edilizie per le quali le destinazioni del RUE non risultano condizionate dalle preesistenze e che pertanto non rientrano, quanto alle specifiche Norme di RUE, fra le unità edilizie di cui ai precedenti articoli del presente Capo. Per tali unità edilizie trova applicazione, come nella casistica delle preesistenze, quanto previsto ai successivi articoli.

Art. 4.3.2.8 - Unità edilizie classificate come prevalentemente destinate ad attività ricettive extralberghiere (H)

(Modificato dalle varianti n°:5)

1. Si tratta delle unità edilizie che si identificano con le colonie o con strutture similari, quali le case per ferie e gli ostelli (**b3**).

Art. 4.3.3 – Aree programma

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. L'area programma costituisce un particolare comparto di attuazione previsto nel RUE nelle Zone Turistiche di tipo Act1, Act2, Act3, Act4, Act5 mediante l'intervento di *Rinnovo urbanistico ed edilizio* (**RU**) di cui all'art. 1.5.4.
2. Nel caso di Progetto unitario convenzionato di cui al presente RUE o di Piano Particolareggiato di iniziativa privata da prevedere con il POC, i Proprietari e Soggetti attuatori interessati provvedono di comune accordo ad individuare il perimetro del comparto. Il comparto deve comprendere almeno due unità edilizie, comprese nelle zone di cui al comma 1, di cui, necessariamente, una classificata a prevalente destinazione alberghiera (**B**, **E**), secondo quanto previsto al successivi articoli; tutte le unità edilizie comprese nel comparto dovranno essere tra loro confinanti. Il comparto può includere sistemazioni complessive e contestuali di aree e spazi pubblici concessi in uso dal Comune e di strade comunali anche pedonali esistenti utilizzabili con le modalità di cui al successivo comma 4.
3. Nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4, Act5, secondo i casi, il Progetto unitario convenzionato o il Piano Particolareggiato di cui al precedente comma 2, opera nei limiti della capacità insediativa (Superficie utile lorda - **Sul**) esistente e l'intervento di **RU** di cui sopra in essi previsti, nel caso di attuazione mediante Progetto unitario convenzionato, dovrà prevedere la totale demolizione e successiva ricostruzione, quest'ultima anche parziale, delle unità edilizie preesistenti, fatta eccezione per le "ville" e per gli altri immobili di valore ambientale, nonché per i giardini di pregio interessati, e tendere in primo luogo ad assicurare il raggiungimento di soglie parametriche minime, relativamente alle caratteristiche ambientali e funzionali delle aree interessate, ed in secondo luogo a garantire incrementi quali-quantitativi delle soglie parametriche preesistenti. Nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4, nel solo caso di conferma o incremento della capacità ricettiva preesistente, gli interventi di Rinnovo urbanistico ed edilizio (**RU**), alle condizioni su descritte, possono prevedere un premio pari al 17.5% della Superficie utile lorda (**Sul**) totale nel caso di aggregazione di due unità

edilizie e pari al 20% nel caso di tre o più unità edilizie; tale premio va comunque riservato a funzioni ricettive di tipo **b1.a** e **b1.b**. Nelle sole zone Act5 gli interventi **RU**, alle stesse condizioni su descritte, possono prevedere premi uguali alle zone sopradette solo nel caso di interventi che riguardino usi **b1.a** e **b1.b** mentre per gli altri usi non si prevedono premi di alcun genere ma solo la conferma della capacità insediativa preesistente. Con il medesimo intervento di **RU**, inoltre, in tutte le Zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5, qualora nelle Aree Programma risultino incluse sistemazioni complessive e contestuali di aree e spazi pubblici concessi in uso dal Comune, è inoltre previsto, in aggiunta, un ulteriore premio pari al 5% della Superficie utile lorda (**Sul**) totale preesistente nell'Area Programma ed altresì, ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, qualora il medesimo intervento di **RU**, assicuri, per gli interi edifici oggetto d'intervento, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*", è concesso un ulteriore incremento pari al **5**% della Superficie utile lorda (**Sul**), esclusivamente di edifici preesistenti oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione, cumulabile con gli incrementi precedenti. La somma dei premi di cui sopra non può comunque superare il **25**%, corrispondente al massimo incremento consentito della capacità insediativa (Superficie utile lorda - **Sul**) preesistente.

4. Qualora venga garantito in modo appropriato l'accesso alle proprietà interessate, gli spazi corrispondenti alle strade comunali anche pedonali esistenti, come individuate nelle Tavole di RUE con specifica colorazione che in legenda è associata alla simbologia, rispettivamente STR ed AP (vedi artt. 3.3.2 e 3.1.2), possono essere utilizzati in diverse forme, nell'ambito della sistemazione prevista per l'Area Programma. In tal caso l'Amministrazione definirà con proprio specifico provvedimento, contestuale a quello di autorizzazione o deposito, secondo i casi, del Progetto unitario convenzionato o del Piano Particolareggiato di cui al precedente comma 2, sia se e quali strade comprendere nel comparto, sia le forme giuridiche da adottare in proposito per l'utilizzo dei suddetti spazi.

5. Nel caso in cui il comparto di attuazione sia ricompreso all'interno di zone turistiche diverse, di cui al presente Capo, per ogni unità edilizia compresa nel comparto costituente l'Area Programma, si applicano le norme degli interventi di ristrutturazione urbanistica di ciascuna rispettiva zona.

6. Le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.6, come richieste agliartt. da 4.3.6 a 4.3.10, possono essere localizzate anche al di fuori dell'Area Programma, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC e nei limiti ed alle condizioni di cui al comma 7 dell'art. 3.1.7. Ai parcheggi pertinenziali (P3), di cui all'art. 3.1.5, come richiesti ai su richiamati artt. da 4.3.6 a 4.3.10, si applicano le norme di cui al comma 9 dell'art. 3.1.3, nei limiti ed alle condizioni dell'articolo stesso. La proposta di dislocazione all'esterno dell'Area Programma sia delle aree da cedere sia dei parcheggi pertinenziali (P3) di cui sopra, necessariamente accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area, può essere accolta dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione, secondo i casi, del Progetto unitario convenzionato o del Piano Particolareggiato.

7. Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi all'interno del comparto di attuazione, sia relativamente alle aree ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (U), sia relativamente alle attività insediate ed al sistema delle relazioni, secondo i casi, il Progetto unitario convenzionato o il progetto di Piano Particolareggiato fanno riferimento alle norme di zona di cui agli artt. da 4.3.6 a 4.3.10.
8. Il Progetto unitario convenzionato o il Piano Particolareggiato di cui al precedente comma 2 prevedono un'analitica documentazione dello stato di fatto, alla data di presentazione degli stessi, con particolare riferimento agli usi esistenti nelle unità edilizie e nelle unità immobiliari di cui, rispettivamente, agli artt. 1.2.7 e 1.2.12, ed alla relativa capacità insediativa, facenti parte dell'Area Programma, oltre che ai parametri insediativi. Gli usi vanno censiti tenendo conto della classificazione di cui al Capo 1.6.
9. E' facoltà del Comune promuovere la formazione di aree programma con PUA di iniziativa pubblica, da prevedere con il POC; in tal caso si opera con i medesimi criteri di cui ai precedenti commi.
10. Gli interventi su Area programma, fissato che sono basati sulle preesistenze, così come classificate ai sensi dell'art. 4.3.2, possono essere di norma attuati una sola volta nel periodo di validità del presente RUE e la prescritta convenzione dovrà prevedere il vincolo definitivo delle destinazioni ricettive ivi previste; nel caso risulti necessario procedere a varianti sostanziali del Progetto unitario convenzionato o del Piano Particolareggiato di cui al precedente comma 2, attuativi dell' Area programma, entro cinque anni dalla data della precedente presentazione, si opera dal punto di vista normativo assumendo il quadro delle preesistenze originarie.
11. Gli interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio su base di area programma, ferma restando comunque la tutela delle Ville e degli altri immobili di valore ambientale, nonché dei giardini di pregio interessati, comportano un rinnovamento integrale delle strutture preesistenti e della loro organizzazione. I contenuti e le caratteristiche specifiche degli interventi di rinnovo sono definiti dalle norme relative alle diverse sottozone ricomprese all'interno degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici. Gli interventi di rinnovo tendono in primo luogo ad assicurare il raggiungimento di soglie parametriche minime, relativamente alle caratteristiche ambientali e funzionali delle aree interessate, ed in secondo luogo a garantire incrementi quali-quantitativi nelle soglie parametriche preesistenti.
12. Relativamente agli interventi su Area Programma ricadenti nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4, Act5, alle unità edilizie ivi comprese, sono previste riduzioni dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 20% per due unità, al 30% per tre unità ed al 40% per quattro o più unità.
13. Per i Piani Urbanistici Attuativi (PP o PUA) relativi ad "Aree Programma" vigenti alla data di adozione del RUE, nel caso risulti necessario, nel termine di cinque anni dalla sua approvazione, procedere a sostanziali modifiche dello stesso, si opera, dal punto di vista normativo, assumendo il quadro delle preesistenze originarie così come classificate ai sensi del precedente PRG/V; tali modifiche

potranno essere previste esclusivamente mediante la loro individuazione nel POC.

14. Negli interventi su Area Programma, attuati sia mediante "Progetto unitario convenzionato" sia mediante "Piano Particolareggiato" il rapporto di permeabilità (vedi art. 1.3.12/1.3.0) **SP**/**SF** = min. 40%.

Art. 4.3.4 – Particolari modalità e possibilità di intervento previste nelle zone turistiche

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nelle zone turistiche, fermo restando le disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 4.3.1 relative agli edifici tutelati, sono ammesse diverse possibilità di intervento.
2. Gli interventi si suddividono in interventi su base di ''Area programma'' (ai sensi dell'art. 4.3.3, attuabili, secondo i casi, con Progetto unitario convenzionato (PUC) di cui al presente RUE o con PUA da prevedere con il POC) ed in interventi diretti su singola unità edilizia, nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5, oltre che sulla base delle Schede specifiche previste per la Zona Act6. Nella Zona per campeggi e villaggi turistici Act7 si applica quanto previsto nell'art. 4.3.12. Tutti gli interventi edilizi richiamati dal presente comma si attuano comunque anche nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 5*bis* del precedente art. 1.1.5.
3. Gli interventi nelle Zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5 su base di ''Area programma'' sono gli interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio (**RU**) di cui all'art. 4.3.3; nelle stesse Zone gli interventi diretti su singola unità edilizia sono, di volta in volta, gli interventi di recupero, di costruzione, di demolizione totale e ricostruzione, di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso di cui al Capo 1.5 e nella Zona Act6 sono ammessi, inoltre, gli interventi indicati nelle su richiamate Schede; le predette Zone ed i richiamati interventi sono disciplinati ai rispettivi artt. 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10 e 4.3.11.
4. Sulla stessa unità edilizia, non sono cumulabili, gli incentivi volumetrici e di superficie utile lorda (**Sul**) previsti dal RUE per le Aree programma e dalle Schede di cui alla Zona Act6 e quelli riconosciuti con varie articolazioni e modalità dal presente RUE, attraverso intervento edilizio diretto.
5. Negli edifici di cui al comma 1, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), esistenti nelle Zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5, ai sensi ed alle condizioni fissate dalla citata L. R. e sugli edifici individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 2.16 e 2.17 e di cui al su richiamato comma 6, dell'art. 4.3.1, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti mediante l'intervento (**RE**); per l'attuazione del presente intervento, per gli edifici tutelati, ad eccezione di quelli individuati con le sottocategorie 3.1 e 3.3, si applicano le disposizioni stabilite per lo stesso intervento al comma 2, lett. d), dell'art. 4.1.1 e per gli altri le seguenti disposizioni :
   - di cui alla lettera a), del comma 2, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i.;

- per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dalla lettera b), del comma 1, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., quando non espressamente vietato dalle ulteriori norme del presente RUE e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5.1.2, è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, terrazzi in falda ed abbaini emergenti con falde proprie;
- di cui alla lettera c), del comma 2, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i.;
- di cui alla lettera c), del comma 2ter, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., anche in deroga dai confini (**Dc**) e dai fabbricati (**De**); al solo fine dell'applicazione della presente disposizione, si assume quale parametro relativo "*al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico*" indicato nella richiamata disposizione, l'altezza preesistente (**H**) dell'unità edilizia interessata dall'intervento;
- di cui ai commi 3 e 4, dell'art. 3, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., rispettivamente, per la cessione delle aree da adibire a parcheggi pubbici e verde pubblico e per il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali (vedi artt. 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8, del presente RUE).

5*bis*. Nelle Zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5, sugli edifici esistenti destinati a:

- Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (**A**);
- Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (**C**);
- Unità edilizie di tipo misto (**D**);
- Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (**G**);
- Unità edilizie classificate come prevalentemente destinate ad attività ricettive extralberghiere (**H**),

oltre all'applicazione delle rispettive disposizioni ed anche in deroga alle stesse, contenute nei successivi articoli riguardanti le su elencate zone Act, ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, è ammesso il previsto incremento di Superficie utile lorda (**Sul**). Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (**Sul**), sulle Unità edilizie di cui sopra ove è ammesso l'intervento di tipo **RE**, con il medesimo, è sempre consentito anche l'intervento di **AM** per realizzare l'eventuale aumento di volume derivante dal suddetto incremento di **Sul**; tale disposizione, in deroga a quella di cui al comma 6 dell'art. 4.3.1, si applica anche alle Unità edilizie classificate esclusivamente con le sottocategorie 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 e 3.3 dell'art. 2.17.

5*ter*. Fermo restando l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 6, dell'art. 4.3.1, nelle Zone Act1, Act2, Act3 ed Act4, sulle unità edilizie o porzioni delle stesse, esistenti alla data del 20/02/2008, costituite da un solo piano fuori terra e classificate in:

- Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (**A**);
- Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (**C**), ma limitatamente alle porzioni destinate agli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d12**;

al fine di favorire la qualificazione del su descritto *patrimonio edilizio esistente*, in attuazione dell'art. 7*ter* della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., applicando le deroghe agli artt. 7, 8 e 9 del DM n. 1444/1968 nei termini previsti al comma 3*bis* del medesimo art. 7*ter*, con gli interventi di **AM** ed **RI**, è ammessa la realizzazione della sopraelevazione di un piano fuori terra rispetto a quello già esistente con incremento massimo di **SuI** preesistente, comprensivo di quello riconosciuto ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, pari alla **SuI** del medesimo piano terra. Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare od insediare gli usi **e1** ed **e3**, quest'ultimo quando consentito ed alle condizioni e limiti stabiliti dalle norme di cui all'art. 1.1.11*ter*, ed alle ulteriori seguenti condizioni:

a) intervento edilizio soggetto a titolo edilizio convenzionato;

b) deve essere assicurata una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, nella misura minima stabilita dalla legge per la tipologia di intervento edilizio eseguito, per l'edificio esistente oggetto d'intervento e in misura superiore di almeno il **50**% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*", per la parte in ampliamento;

c) devono essere utilizzate soluzioni di *edilizia bioclimatica*: impiego di materiali "*bioedili*", per l'edificio esistente oggetto d'intervento, in almeno il **50**% e per la parte in ampliamento, in almeno l'**80**%, delle finiture a vista e a diretto contatto con l'utente, dei serramenti interni ed esterni, degli strati tecnici, degli isolamenti interni ed esterni; ventilazione naturale estiva; soluzioni per il confort termoigrometrico;

d) deve essere assicurata la dotazione obbligatoria delle quote di parcheggi pertinenziali (**P3**) e di parcheggi pubblici (**P1**) ed aree **U** (da destinare a parcheggi pubblici di tipo **P2**), prescritte, in rapporto alla **SuI** complessiva dell'intero edificio oggetto d'intervento, rispettivamente, agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5 ed artt. 3.1.6 e 3.1.7, con esclusione dell'eventuale applicazione della monetizzazione di cui all'art. 3.1.8;

e) l'altezza utile massima (**HU**) ammessa per il nuovo piano primo fuori terra non può superare la misura di m. 3,50;

f) successivamente alla realizzazione della sopraelevazione in oggetto, è ammesso il cambio d'uso (**CD**) esclusivamente fra gli usi **e1** ed **e3**, in quanto per queste unità edilizie non si applicano le disposizioni, sia di cui al punto 2 dell'art. 4.3.6, sia di cui alle *Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (**C**)* ricadenti in tutte le *Zone turistiche **Act*** del presente Capo 4.3.

6. In attuazione dell'art. 7*ter* della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., al fine di favorire la qualificazione del *patrimonio edilizio esistente* ed in applicazione delle disposizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 4.3 delle N. di A. del PSC, il presente RUE, per le attività ricettive, sia turistiche che congressuali, prevede un limitato incremento della capacità insediativa della Superficie utile lorda (**SuI**) rispetto allo stato di fatto, attribuibile ad operazioni di recupero edilizio e rinnovo urbano rivolte essenzialmente al miglioramento quali/quantitativo degli spazi di servizio,

sia all'attività che all'utenza e della capacità ricettiva. A tale scopo nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5 sulle esistenti unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**B**) e unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**) qualora le stesse confermino la loro destinazione alberghiera, di cui agliartt. 4.3.2.2 e 4.3.2.5, mediante gli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM**, ed ancora di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** di cui ai commi 16, 18 e 28 dell'art. 2.17, **NC** riferito al solo caso di demolizione e ricostruzione di preesistenze di categoria diversa (cfr. art. 1.2.1 comma 3), **RI**, comunque attuabili a condizione dell'applicazione obbligatoria di tutti i requisiti volontari elencati nella "*Tabella C*" di cui all'art. 7.1.5 del Titolo VII della parte seconda del presente RUE:

a) E' ammessa la realizzazione di piani interrati, con un'altezza utile (v. art. 1.3.24) non superiore a m. 2,50, per un massimo di tre livelli, sull'intera unità edilizia a prevalente destinazione alberghiera, da destinare a parcheggi P3 nelle quantità prescritte all'art. 3.1.5. Altresì, solo il primo dei suddetti piani interrati oltre che per la precedente prescritta quantità di parcheggi P3, potrà essere utilizzato per servizi all'albergo o spazi per centri benessere e sale convegni, il tal caso l'altezza utile potrà raggiungere m. 3,50 e le previste attività dovranno essere comunque compatibili con quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. e i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Gli interventi dovranno sempre garantire la piantumazione di siepi o di barriere verdi per l'intero confine del *lotto* oggetto di intervento, e rispettare le prescrizioni contenute nel comma 7 dell'art. 3.2.3 del presente RUE ed altresì nel Regolamento Comunale del Verde Urbano.

b) E' ammesso, al fine di eliminare le carenze strutturali dell'immobile legate al sottodimensionamento dei locali rispetto alla normativa igienico sanitaria, di favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche, della razionalizzazione della ricettività e del potenziamento dei servizi e degli spazi di soggiorno, un incremento della Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente, da destinare principalmente a superficie di soggiorno (**Su.So**) ed a servizi (**Su.Se**), rispetto a quella a superficie ricettiva (**Su.R**), mediante gli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** e di tipo **RI**, a scelta dell'avente titolo ad intervenire fra i seguenti casi:

- sino al 15%;
- sino al 20%;
- sino a mq. 200,00;
- ad esclusione degli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** di cui ai commi 16, 18 e 28 dell'art. 2.17, mediante l'aumento del corrispondente volume sino al raggiungimento di un indice di edificabilità fondiaria (**IF**) pari a 5 mc./mq. (il parametro edilizio per la verifica dell'**IF** è il volume lordo - **Vt** - vedi art. 1.3.15/1.3.0), con esclusione dal computo del predetto volume di quello corrispondente all'incremento di **Sul** sino a mq. 380,00, riconosciuto quale ulteriore incremento della capacità edificatoria esistente dalle presenti norme;

con i medesimi interventi edilizi, ma ad esclusione degli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** di cui ai commi 16, 18 e 28 dell'art. 2.17, in aggiunta ai su elencati incrementi di Sul è ammesso un incremento di **Sul** sino a mq. 380,00, per realizzare, in piani fuori terra, nuovi locali da destinare a spa e centro benessere, compreso i vani a essi pertinenti, quali spogliatoi, servizi, sale massaggio, saune, bagno turco, etc., riconosciuto quale ulteriore incremento della capacità edificatoria esistente.

Con i suddetti interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** ed **RI**, è consentito utilizzare interamente l'ammesso incremento di **Sul** preesistente sino al 20%, anche per insediare:

- l'uso **a1.b** (*Residenza temporanea*), per il quale è altresì consentito l'insediamento mediante trasferimento di tutto o parte del suddetto incremento di **Sul** su unità edilizie già edificate, anche se non adiacenti la strutture ricettiva esistente, ma comunque nell'ambito della stessa struttura gestionale dell'attività ricettiva; nel caso di insediamento dell'uso a1.b mediante il predetto trasferimento, gli interventi, sono attuabili a condizione del rispetto:
  - dei limiti e degli obblighi definiti nel presente articolo al presente comma 6 ed ai successivi commi 7, 7bis, 8 e 9, inerenti gli interventi sulle su richiamate unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera classificate (**B** ed **E**) e su quelle classificate con le lettere **A)**, **C**), **D**) e **G**), che nel caso di attuazione della presente disposizione, si applicano anche a quelle classificate con le lettere **F**) ed **H**);
  - dei limiti per gli interventi edilizi fissati nelle disposizioni di cui agli artt. 2.16, 2.17 e 2.18 per gli edifici e giardini di pregio e di pertinenza, individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.13, 2.14 e 2.18;
  - delle quote necessarie di dotazioni territoriali di parcheggi **P3** e **P1**, di cui agli artt. 3.1.5 e 3.1.6, da reperire in rapporto all'incremento di Sul in trasferimento da destinare a funzione residenziale **a1.b**; si precisa, in questo caso, che alle dotazioni di parcheggi **P3**, le disposizioni di cui al comma 8, dell'art. 3.1.3 relative al legame permanente degli stessi P3 con l'edificio oggetto di titolo edilizio, si applicano all'edificio sul quale verrà trasferito l'incremento di **Sul** in argomento e che le dotazioni di parcheggi pubblici (**P1**), calcolate come sopra indicato ed applicando le quantità richieste alla lettera A1, comma 4 dell'art. 3.1.6, saranno da cedere gratuitamente al Comune, anche nell'ambito di preesistenti parcheggi pubblici realizzati anche con procedure di evidenza pubblica negli ambiti urbani prevalentemente turistici, in quanto non è ammessa la possibilità di monetizzazione dei medesimi **P1**, di cui alla successiva lettera d);
  - delle disposizioni relative a vincoli ambientali e paesaggistici di cui al Titolo II, del presente RUE.

- gli usi **e1**, **e2** ed **e9**, tutti limitatamente ai piani terra e primo delle unità edilizie prospicienti gli assi commerciali individuati con i seguenti viali: Viale D'Annunzio e Viale Tasso, Viale Verdi, Viale Dante, Viale Ceccarini, Piazzale Ceccarini, Viale Virgilio, Viale Rismondo, Viale Milano, Viale Corridoni, Viale Gramsci e Viale San Martino.

Per usufruire dei suddetti incrementi di Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente, rispettivamente, sino al 15% e sino al 20% o sino a mq. 200,00 o sino al raggiungimento dell' indice **IF** complessivo pari a 5 mc./mq. e sino a mq. 380,00, comprensivi di quelli riconosciuti ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, gli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM**, inoltre, dovranno assicurare, per l'intero edificio oggetto d'intervento, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno:

- il **30**% (per incremento di **Sul** sino al 15% o sino a mq. 200,00 e sino a mq. 380,00);
- il **40**% (per incremento di **Sul** sino al 20% o sino al raggiungimento dell'indice **IF** complessivo pari a 5 mc./mq.),

rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*"; al fine di conservare e favorire la presenza di spazi liberi a terra (**SLT**), gli incrementi di Superficie utile lorda (**Sul**) di cui sopra, potranno essere realizzati mediante, sia sopraelevazione dell'edificio preesistente, sia ampliamento dell'area di sedime preesistente dell'edificio, nel secondo caso, con l'obbligo di prevedere la demolizione delle eventuali superfetazioni o l'accorpamento di fabbricati accessori preesistenti nell'unità edilizia e con la prescrizione, per gli edifici collocati a mare dei Viali D'Annunzio e Torino, che l'ampliamento della loro area di sedime non riduca la visuale libera del fronte mare degli edifici preesistenti.

Per usufruire del suddetto incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente, comprensivo di quello riconosciuto ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, sino al 20% o sino a mq. 200,00 o sino al raggiungimento dell'indice **IF** complessivo pari a 5 mc./mq. e sino a mq. 380,00, l'intervento di tipo **RI**, inoltre, dovrà:

- ridurre la superficie coperta (**Sq**) preesistente e mantenere la visuale libera del fronte mare, come nei casi su descritti;
- utilizzare tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui agliartt. 5.4.2, 5.4.3, 5.4.5, 5.4.6 ed il rispetto delle norme per la realizzazione di altri impianti tecnologici ed infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, se ed in quanto dovuto, di cui all'art. 5.4.7, assicurino, per l'intero edificio oggetto d'intervento, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il **40**% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*";

- applicare tutte le prescrizioni stabilite dal presente RUE per le nuove costruzioni;
- applicare le norme vigenti in materia di classificazione delle strutture ricettive alberghiere relative almeno alle 3 stelle;
- nel caso di insediamento dell'uso **a1.b** (*Residenza temporanea*), reperire le aree per dotazioni di parcheggi pubblici (**P1**), nelle quantità richieste alla lettera A1, comma 4 dell'art. 3.1.6, da cedere gratuitamente al Comune, anche nell'ambito di preesistenti parcheggi pubblici realizzati anche con procedure di evidenza pubblica negli ambiti urbani prevalentemente turistici e non è ammessa la possibilità di monetizzazione dei medesimi P1, di cui alla successiva lettera d).

Con gli interventi sopraelencati, su Unità Edilizie preesistenti di tipo **B**, è altresì ammesso trasferire, la capacità edificatoria di altre Unità Edilizie di tipo **B**, costituite da strutture ricettive classificate ad 1 o 2 stelle e ricadenti nelle zone Act. Tale intervento si attua mediante Progetto unitario convenzionato (PUC) di cui all'art. 6.2.6, con l'applicazione delle disposizioni e prescrizioni di cui al presente comma 6. La capacità insediativa totale insediabile sull'unità edilizia principale sarà comprensiva della **Sul** preesistente dei due edifici e dell'incremento sino al 15% o sino al 20% o sino a mq. 200,00 o sino al raggiungimento dell'indice **IF** complessivo pari a 5 mc./mq. e sino a mq. 380,00, della **Sul** preesistente calcolato su ognuno di quelli. L'area, nella sua consistenza dimensionale al momento dell'adozione della variante al RUE 2016, ospitante la struttura ricettiva classificata ad 1 o 2 stelle della quale si prevede la demolizione ed il trasferimento di **Sul**, dovrà essere ceduta in proprietà o convenzionata con l'Amministrazione Comunale, quale Dotazione Territoriale ed adibita a Dotazioni Territoriali e Parcheggi pertinenziali di tipo P3, al servizio delle zone turistiche.

c) Fermo restando gli interventi di cui alla precedente lettera b), esclusivamente per la nuova realizzazione di unità edilizie a funzioni ricettive alberghiere di tipo**b1.a**, è altresì consentito con l'intervento di tipo **NC**, riferito al solo caso di demolizione e ricostruzione di preesistenze di categoria diversa, l'applicazione di un indice di edificabilità fondiaria (**IF**) pari a 5 mc./mq., comprensivo della quota di volume corrispondente alla **Sul** riconosciuta in incremento di quella preesistente ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*. Per l'applicazione del presente intervento di tipo **NC** vige l'obbligo di assicurare, per l'intero edificio oggetto d'intervento, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il **50**% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*" e delle norme vigenti in materia di classificazione delle strutture ricettive alberghiere; il predetto intervento di tipo **NC** non è ammesso nelle unità edilizie a mare dei Viali D'Annunzio e Torino.

d) E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi P1, fatta salva la verifica, in via preventiva, della possibilità di reperirli entro 500 mt., al fine di innalzare gli spazi liberi di soggiorno adeguandoli alle esigenze delle persone diversamente abili e gli spazi ricreativi per lo svago.

e) Possono essere realizzate piscine o vasche idromassaggio sul terrazzo di copertura degli alberghi o sull'area di pertinenza purchè venga garantita la massima permeabilità visiva mediante l'impiego di vetro; la struttura potrà essere realizzata con un'altezza massima di mt. 3.00 dal piano di calpestio.

f) Possono essere realizzate scale di sicurezza antincendio nel rispetto delle distanze minime dai confini (**Dc**) e dalle strade (**Ds**) di cui al Capo 5.2.

7. Nelle zone Act3 e Act4, in attuazione dell'art. 7*ter* della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., al fine di favorire la qualificazione del *patrimonio edilizio esistente*, per le unità edilizie di cui al comma 3 dell'art. 4.3.2, classificate con le lettere **A**), **C**), **D**) e **G**), per la sola realizzazione di unità edilizie a funzioni ricettive alberghiere di tipo **b1.a**, sono ammessi l'applicazione degli interventi edilizi e la realizzazione delle opere di cui al precedente comma 6; si specifica che, rispetto a quanto previsto alla lettera b) del medesimo comma 6, l'uso **a1.b** (*Residenza temporanea*), quale incremento di **Sul** esitente, sino al 20%, delle preesistenti unità edilizie, è insediabile solo nelle suddette unità edilizie classificate come **C**) e la possibilità di incrementare complessivamente la Superficie utile lorda (**Sul**) esistente mediante l'aumento del corrispondente volume lordo preesistente sino al raggiungimento di un indice di edificabilità fondiaria (**IF**) pari a 5 mc./mq. (il parametro edilizio per la verifica dell'**IF** è il volume lordo - **Vt** - vedi art. 1.3.15/1.3.0), con gli interventi di tipo **RE** congiuntamente ad **AM** e di tipo **RI** è ammessa, in entrambe i casi con l'obbligo di:

- applicare tutte le prescrizioni stabilite dal presente RUE per le nuove costruzioni;
- utilizzare tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui agli artt. 5.4.2, 5.4.3, 5.4.5, 5.4.6 ed il rispetto delle norme per la realizzazione di altri impianti tecnologici ed infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, se ed in quanto dovuto, di cui all'art. 5.4.7 e di tutti i requisiti volontari elencati nella "Tabella C" di cui all'art. 7.1.5 del Titolo VII della parte seconda del presente RUE, assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il **40**% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*", in applicazione del comma 1*bis* dell'art. 5.4.2;
- applicare le norme vigenti in materia di classificazione delle strutture ricettive alberghiere relative almeno alle 3 stelle.

7bis. Una quota degli incrementi di **Sul** concessi ai sensi dei commi 6, lett. b e c) e 7, al fine della razionalizzazione della ricettività e del potenziamento dei servizi e degli spazi di soggiorno, possono essere utilizzati per l'installazione di chiusure verticali mobili che determinano volumetria chiusa di cui all'art. 5.5.12, nel rispetto esclusivamente delle disposizioni e limiti contenuti nel medesimo art. 5.5.12 e dovranno assicurare, per la struttura oggetto d'intervento e, diversamente da quanto disposto ai commi 6 e 7, per la sola porzione di edificio di cui la struttura stessa è a servizio, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai

valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*".

8. In conformità a quanto disposto al comma 8 dell'art. 4.3.1, gli interventi di cui ai commi 6, 7 e 7*bis* del presente articolo non si applicano sulle unità edilizie comprese nelle zone Act3, relativamente alle porzioni territoriali che ricadano nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'art. 2.9.

9. Gli interventi consentiti ai precedenti commi 6 e 7, sono di norma attuati una sola volta nel periodo di validità del presente RUE (per i casi in cui gli incrementi di Superficie utile lorda – **Sul** -, realizzati con il primo intervento, risultino inferiori a quelli conseguibili con l'applicazione delle percentuali di cui alla lettera b) del precedente comma 6, è comunque consentito il raggiungimento dei valori massimi delle percentuali medesime, mediante ulteriore intervento) e dovranno essere soggetti a vincolo definitivo, registrato e trascritto, delle destinazioni ricettive ivi previste, da produrre con la comunicazione di fine lavori, anche al fine del rilascio del certificato di conformità e di agibilità di cui all'art. 23 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

Art. 4.3.5 – Funzioni, usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme delle zone turistiche

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le zone turistiche di cui al presente Capo sono concepite come zone prevalentemente turistiche e ricettive, costituite cioè dalla presenza di strutture turistiche e ricettive vere e proprie, a cui si integrano di volta in volta altre attività secondarie, dalla residenza, ai servizi, a molteplici attività produttive complementari a quelle turistiche, in rapporto sia delle preesistenze sia della articolazione in zone.

2. Ai fini del presente Capo, le unità edilizie e/o fondiarie sono individuate cartograficamente nella tavola 1 del RUE con specifica grafia; in legenda di Tav. 1, tale individuazione è unita ad un simbolo composto dalla sigla corrispondente alla zona così come definita al comma 1, lettere a), b), c), d), e) dell'art. 4.3.1 (es. Act1, Act2, Act3, …), con aggregata la lettera relativa alla prevalente destinazione d'uso di cui alla classificazione del comma 3, dell'art. 4.3.2 (es. A, B, C…).

   La suddetta combinazione di simboli e lettere crea una simbologia presente, appunto, nella legenda di Tav. 1 del RUE e nei successivi articoli delle presenti norme (es. **Act1A**, **Act1B** … **Act2A**, **Act2B**,…); nelle zone di cui al comma 1, lettere f), g), h), i), l) e nelle unità ed aree individuate ai sensi del comma 3, lettere a) e b) dello stesso art. 4.3.1, la sopraindicata simbologia è composta dalla sola sigla corrispondente alla zona (**Act6**,…. **ST**, …. **AC**, …) o all'individuazione di cui al richiamato comma 3 (**xPRG** e **PORT**).

3. Le funzioni urbane e gli usi del territorio, come raggruppati e definiti al Capo 1.6, complessivamente previsti e compatibili con le zone turistiche ed articolati nelle diverse zone del presente Capo, sono le seguenti:

   - funzioni ricettive di cui agli usi **b1**, **b2**, **b3**, **b4**;

- funzioni residenziali di cui agli usi **a1.a**, **a1.b**, **a2**;

  la superficie utile lorda (**Sul**) dell'uso **a1.b** (vedi usi **a1**) non può superare la quota del valore del 50% della **Sul** preesistente o di progetto, complessiva degli usi **a1** o del valore corrispondente all'incremento massimo della **Sul** esistente ammesso per le strutture ricettive, dalla lettera b), comma 6, dell'art. 4.3.4 e dalla Scheda 4 (Hotel Savioli), dell'art. 4.3.11;

  relativamente agli usi **a1**, sono soggetti, secondo i casi, al rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 del precedente art. 1.6.1, gli alloggi di nuova realizzazione, anche in unità edilizie preesistenti, mediante i tipi di intervento edilizio di cui al Capo 1.5, compreso altresì il caso di incremento del loro numero derivante dal frazionamento delle relative unità immobiliari;

  conseguentemente le suddette richiamate disposizioni devono essere rispettate, oltre che nei casi suddetti, negli interventi edilizi di tipo **RRC** ed **RE**, che prevedano modifiche del numero delle unità immobiliari residenziali ed ancora di tipo **RE** consistente nella demolizione totale e successiva ricostruzione, di tipo **RI**, **AM**, **NC**, **CD**, **RU** ed altresì negli interventi edilizi di tipo **RE** ed **RI** associati a **CD** nel caso di modifica della destinazione alberghiera delle Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**) ed inoltre nell'eventualità di varianti, così come ammesse dai successivi articoli, a Piani Urbanistici Attuativi vigenti (PRU, PP o PUA);

  dall'applicazione delle medesime suddette disposizioni sono fatti salvi gli alloggi preesistenti regolarmente autorizzati con precedenti titoli abilitativi quando gli stessi siano interessati da interventi edilizi che prevedano anche modifiche della loro rispettiva **Sul**, ma che non aumentino sia il numero complessivo degli alloggi stessi, sia la loro **Sul** complessiva; altresì le stesse disposizioni non si applicano agli alloggi oggetto di interventi che riguardano, sia l'edilizia residenziale convenzionata e/o pubblica, sia l'attuazione di previsioni contenute in Piani Urbanistici Attuativi vigenti (PRU, PP o PUA), qualora gli stessi non siano stati oggetto delle sopraindicate varianti, fino alla data di scadenza dei medesimi.

- funzioni commerciali, terziarie, sportive e di spettacolo di cui agli usi **e1**, **e2**, **d1**, **d2**, **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, **d12**, **d15**, **e7**, **e9**, **d6**, **d7**, **d4**, **d11**;

  in aggiunta ai sopraelencati usi previsti o compatibili è considerato inoltre compatibile l'uso **e3**, oltre ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (20/02/2008) che comprende il caso di reinsediamento di attività a seguito di suo trasferimento avvenuto successivamente alla medesima data, anche nei casi di nuovo insediamento, alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11*ter*. Per il medesimo uso **e3**, con il presente RUE, ad eccezione dell'Unità Edilizia ubicata in Viale Trento-Trieste n. 64 nella quale era insediata l'attività commerciale denominata "*Supermercato Abissinia*", alla quale, in quanto già trasferita in altra sede, si applicano le particolari disposizioni di cui al punto 2.1 dell'art. 4.3.9, sono ammessi la riduzione, il mantenimento e l'ampliamento della capacità insediativa esistente ed il nuovo insediamento,

alle condizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo e nel rispetto dei requisiti urbanistici in materia di dotazioni territoriali prescritti dal presente RUE ed in particolare alle condizioni e limiti di cui al richiamato art. 1.1.11*ter*. Inoltre per lo stesso uso **e3**, nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC, è ammesso il nuovo insediamento per ulteriori casi diversi da quelli indicati al su citato art. 1.1.11*ter*, comunque se ed in quanto consentito dalle norme dei regolamenti comunali vigenti in materia di commercio per quanto non in contrasto con le vigenti legislazioni e da quelle di cui all'art. 8.2 del PTCP vigente. Per il suddetto preesistente uso **e3**, negli edifici tutelati di cui al comma 6 dell'art. 4.3.1, l'ampliamento della (Superficie utile lorda - **Sul**) esistente è ammesso esclusivamente alle condizioni contenute nel medesimo comma 6;

- funzioni di servizio e impianto urbano di cui agli usi **d9**, **d3**, **g2**, **g1**, **g3**, **g5** (tale uso non è ammesso e non è considerato compatibile negli edifici tutelati di cui al comma 6 del precedente art. 4.3.1), **g6**, **d8**, **g8** limitatamente alle aree di cui alla lettera b), comma 3 dell'art. 4.3.1, **g9**;

sono esclusi gli usi:

d13, **d14**, **e4**, **e5**, **d5**, **d11**, **d10**, **c1**, **c2**, **d18**, **e6**, **e8**, **g7**.

4. Nelle singole zone turistiche di cui ai successivi articoli, vengono definiti gli usi previsti zona per zona; gli usi facenti parte del precedente comma 3, ma non richiamati negli articoli successivi, devono ritenersi compatibili con le zone turistiche solo se preesistenti e non è prevista la possibilità di un loro nuovo insediamento. Per taluni ultimi usi sono quindi consentiti esclusivamente interventi di recupero previsti per ogni zona.

5. In rapporto alla classificazione delle preesistenze, le singole unità edilizie classificate come **F** (non utilizzate da un punto di vista edilizio), qualora attuate attraverso intervento diretto di nuova costruzione o di recupero, sono sottoposte alle specifiche norme di zona del RUE, dettate per le medesime unità edilizie.

   Qualora tali unità edilizie (**F**) siano ricomprese all'interno di una ''Area programma'', come definita all'art. 4.3.3, la relativa capacità insediativa e le relative funzioni ed usi, entrano a far parte della capacità insediativa più generale della stessa ''area programma''; in tale caso il Progetto unitario convenzionato (PUC) o il PUA, di cui al comma 2 dell'art. 4.3.3, possono prevedere una dislocazione ed una distribuzione di capacità insediativa anche su parte dell'unità edilizia in questione, ma solo come ampliamento delle costruzioni preesistenti su unità edilizie contigue.

Art. 4.3.6 - Zona delle polarità turistiche, dell'animazione e di convergenza delle attività di servizio Act1

(Modificato dalle varianti n°: 1-2-4-5)

- La zona delle polarità turistiche tende ad assicurare alla zona turistica elementi emergenti, ben caratterizzati e di convergenza funzionale, ferma restando la salvaguardia ed il rispetto delle ville e degli immobili di valore ambientale e dei

giardini di pregio, sottoposti agli interventi di cui al comma 6 dell'art. 4.3.1 e nel rispetto degli usi previsti ai successivi punti 1) e 2).

1) *Interventi di Ristrutturazione urbanistica.*

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (in questo caso relativi agli interventi di *Rinnovo urbanistico ed edilizio (**RU**)*), di cui all'art. 1.5.4, si attuano secondo quanto previsto all'art. 4.3.3 (Aree Programma), sulla base dei seguenti elementi di riferimento: capacità insediativa, funzioni ed usi previsti, standards urbanistici e parcheggi, organizzazione degli spazi liberi a terra; tali interventi non si applicano sulle Unità edilizie denominate "Bar Giardini" e "Bar Katia", oggetto di varie delibere di C.C. relative all'approvazione dei diversi "Piani Triennali delle Valorizzazioni e Alienazioni del Patrimonio Immobiliare – Art. 58, D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008 (vedi atti di C.C. n. 12 del 26/03/2009 come modificata con atto di C.C. n. 64 del 24/09/2009, n. 30 del 06/05/2010 come modificata con atto di C.C. n. 49 del 30/09/2010, n. 10 del 17/02/2011 e n. 9 del 29/03/2012).

- *Capacità insediativa:*

Fatta salva la possibilità dei premi in Superficie utile lorda (**Sul**), di cui all'art. 4.3.3, da riservare esclusivamente per usi **b1.a** e **b1.b**, viene confermata la capacità insediativa preesistente, come documentata nello stato di fatto, di cui al medesimo art. 4.3.3.

- *Funzioni ed usi previsti:*

Alle funzioni urbane e agli usi del territorio previsti o compatibili, di seguito elencati, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 4.3.5:

a) sono consentiti i seguenti usi: **a1.a**, **a2**, **e1**, **e2**, **d1**, **d2**, **d12**, **d15**, **d6**, limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, **d7**, **d4**, **b1.a**, **b1.b**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, **e7**, **e9**; oltre ai sopraelencati usi, è consentito l'uso **e3**, in quanto considerato compatibile, oltre che nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (20/02/2008), anche nei casi di nuovo insediamento, alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter ;

b) gli usi **a1.a**, **a2**, **d1**, **d2**, **d7**, **d4**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, **e7**, sono confermati complessivamente nella capacità insediativa preesistente considerata e tali usi possono subire riduzioni, trasformazioni tra loro, ovvero essere introdotti ex novo od incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri usi diversi da quelli sopra elencati, purché considerati compatibili;

c) gli usi ricettivi alberghieri (**b1.a** e **b1.b**) sono confermati complessivamente nella capacità insediativa preesistente e possono subire solo trasformazioni nei rapporti tra loro, ovvero essere introdotti ex novo od incrementare la loro Superficie utile lorda (**Sul**) in misura corrispondente, sia all'applicazione dei premi di cui all'art. 4.3.3, sia alla prevista e ammessa riduzione di altri usi anche diversi oltre a quelli elencati alla lettera a);

d) gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d12**, **d15**, sono confermati complessivamente nella capacità insediativa preesistente e possono subire solo trasformazioni nei

rapporti tra loro, ad eccezione dell'uso **d15**, ovvero essere introdotti ex novo od incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri usi anche diversi, purché considerati compatibili, oltre a quelli elencati alla lettera a); inoltre l'uso **e1** può subire riduzione della capacità insediativa preesistente nei casi di nuovo insediamento dell'uso **e3**, ammessi dall'art. 4.3.5;

e) *soppressa*.

- *Standards urbanistici:*

I parcheggi pertinenziali (P3), i parcheggi pubblici (P1) e le aree (U) prescritti, sono legati alle diverse funzioni e quantificati secondo gli artt. 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7.

Tutti o parte dei parcheggi pubblici e privati e privati pertinenziali di tipo P1, P2 e P3 possono essere organizzati in strutture di parcheggio attrezzate, anche eventualmente multipiano interrate o fuori terra, ai sensi dell'art. 3.1.4, di uso in parte convenzionato.

- Organizzazione degli spazi liberi a terra (**SLT**):

Gli spazi liberi a terra destinati all'uso pubblico o che prevedono la presenza continuativa o frequente del pubblico, vanno intesi come spazi pedonali attrezzati, coperti e scoperti, arredati per la sosta e l'animazione, in forma quanto più possibile continua.

Tali spazi devono risultare in misura non inferiore al 25% della **ST**, senza conteggiare, fra tali spazi, le aree di parcheggio di qualsiasi tipo e devono comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni preesistenti, documentate dallo stato di fatto.

L'organizzazione spaziale deve risultare aperta in diverse direzioni, valorizzando particolarmente i fronti connessi all'accessibilità di carattere più generale.

I piani terra vanno di norma riservati a funzioni commerciali, di pubblico esercizio e ad attività di servizio, ed i percorsi pedonali devono definirsi con chiarezza come elementi di connessione con il sistema più generale dell'animazione urbana ed i relativi spazi pedonali attrezzati.

2) *Interventi edilizi diretti su singola unità edilizia.*

Gli interventi edilizi sotto elencati sono definiti in rapporto alle preesistenze:

- di recupero di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **D**, compresi quelli di cui alla premessa del presente articolo;
- di costruzione, ampliamento e demolizione totale e ricostruzione di tipo **NC**, **AM**, **RI**;
- di cambio d'uso **CD** nei limiti di quanto disposto rispettivamente agli art. 4.3.1 comma 6, art. 4.3.5 commi 3 e 4 ed altresì ai successivi punti del presente articolo. In generale il predetto intervento di cambio d'uso **CD** è sempre ammesso, tranne che per gli usi **e2** limitatamente ai Pubblici esercizi qualora insediato nelle unità edilizie prospicienti il Viale Ceccarini, **d4**, **d5** e **b1.a** e **b1.b** (questi ultimi due comunque tra loro intercambiabili), per gli usi

preesistenti ai piani terra e primo fuori terra di tutte le unità edilizie o porzioni delle stesse, ricadenti nell'ambito territoriale del centro, delimitato dal Viale Fogazzaro, dal P.le Ceccarini e dai Viali Giardini-Vittime del Fascismo, dai Lungomari della Libertà e Repubblica, dai Viali Rismondo-Corridoni, Molari e Martinelli, dal P.le Vittorio Veneto e dai Viali Spalato e Catullo, verso gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d12**, **d15**, **b1.a**, **b1.b** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter; tale disposizione prevale sulle medesime di cui ai successivi punti del presente articolo, qualora più restrittive.

I suddetti interventi di tipo **NC**, **AM**, **RI** devono prevedere, in ogni caso, una soglia minima degli spazi liberi a terra (**SLT**), destinati all'uso pubblico, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 20% di SF ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% della **SLT** preesistente, quest'ultimo ad eccezione del caso di applicazione delle particolari disposizioni, attinenti alla **SLT**, di cui al comma 6 dell'art. 4.3.4 e relative alle unità edilizie di cui al successivo punto 2.2.

Infine, fatti salvi gli interventi sulle esistenti unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**B**) e unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**), ammessi ai sensi dell'art. 4.3.4, comma 6 e confermati nei successivi punto 2.2 e 2.5, sulle unità edilizie di cui al comma 3, dell'art. 4.3.2, classificate con le lettere **A)**, **C**), **D**), **E**), **F**), **G**) ed **H**), in aggiunta e cumulabili con gli interventi espressamente ammessi per le stesse dalle rispettive norme della presente zona Act, di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lett. a), b), c), d) ed e), è consentito realizzare gli interventi edilizi necessari ad attuare esclusivamente l'insediamento dell'uso **a1.b** (*Residenza temporanea*), mediante trasferimento di tutto o parte dell'incremento di **SuI** preesistente, sino al 20%, ammesso su esistenti unità edilizie a funzioni ricettive alberghiere di tipo **e1.a** e **b1.a** e riconosciuto ai sensi del comma 6, lett. b), nel caso di interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** ed **RI**, sulle medesime unità edilizie ricettive alberghiere; gli interventi per il suddetto insediamento, si attuano nel rispetto delle norme di cui al comma 6, lett. b), del richiamato art. 4.3.4. Le predette disposizioni, costituiscono attuazione dell'art. 7ter della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., sono finalizzate a favorire la *qualificazione del patrimonio edilizio esistente* e fatta eccezione per quelle in materia ambientale, paesaggistica e di tutela dei beni storico-culturali e testimoniali, di cui al Titolo II, del presente RUE, prevalgono sulle disposizioni stabilite per le medesime unità edilizie ai successivi punti del presente articolo, qualora le stesse siano più restrittive.

2.1) Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (**Act1A**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quelli ammessi in applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5*bis* e 5*ter* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati i seguenti usi preesistenti: **a1.a**, **a1.b**, **a2**, **e1**, **e2**, **d1**, **d2**, **d12**, **d15**, **e3**, **d7**, **d4**, **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, **b1.a**, **b1.b**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, **e7**, **e9**.

Gli usi **d15**, **e3**, **d7**, **d4**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, possono trasformare la rispettiva capacità insediativa fra loro.

Gli usi **a1.a**, **a1.b**, **a2**, **d1**, **d15**, **e3**, **d7**, **d4**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, sia altri usi diversi da quelli sopra confermati, possono trasformare la rispettiva capacità insediativa anche verso gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**, **d15**, **b1.a**, **b1.b** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

Gli usi **a2**, **d1, d2**, **d3**, **d4**, **d7**, **d9**, **g2**, **g3** e **g6**, inoltre, possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso l'uso **a1.a**, con la prescrizione che l'uso **d1**, per ogni unità immobiliare preesistente all'adozione della Variante RUE 2016, avvenuta in data 29/02/2016, può trasformasi verso l'uso **a1.a**, entro una **Sul** massima pari a 180,00 mq..

Inoltre per gli usi **a1** esistenti, è possibile la loro intercambiabilità, con il vincolo per l'uso **a1.b** di non superare la quota del valore del 50% della **Sul** complessiva degli usi **a1** esistenti alla data del 20/02/2008; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

L'uso **e2** limitatamente ai Pubblici esercizi, qualora insediato nelle unità edilizie prospicienti il Viale Ceccarini non può trasformare la propria capacità insediativa verso nessuno degli altri usi previsti.

Gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d2** e **d12**, qualora collocati a piano terra non possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **a1.a** ed **a1.b**.

- Gli usi **b1.a** e **b1.b**, sono tra loro intercambiabili, ma non possono subire una riduzione della capacità insediativa complessiva preesistente; sono ammesse modificazioni interne nei rapporti tra Superficie ricettiva (**Su.R**), Superficie di soggiorno (**Su.So**) e superficie di servizio (**Su.Se**), secondo quanto previsto dalla legislazione in materia al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

2.2) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**Act1B**)

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati; agli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** ed **NC**, **RI** sono inoltre applicabili le particolari disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 4.3.4, intese come interventi alternativi e non cumulabili con i medesimi precedenti interventi.

Qualora, in adempimento di leggi o normative prescrittive sulla sicurezza, venga necessariamente a determinarsi una riduzione, sia della Superficie ricettiva (**Su.R**), sia della Superficie di soggiorno (**Su.So**) esistenti, è ammessa, con i suddetti interventi di tipo **RE** ed **AM**, quest'ultimo da attuarsi comunque congiuntamente ad altro idoneo intervento, esclusivamente in occasione del

medesimo suddetto adempimento, l'introduzione di una Superficie utile lorda (**Sul**) aggiuntiva corrispondente a quella della (**Su.R**) e/o (**Su.So**) venuta meno, nel rispetto dei parametri fissati dalle norme del presente RUE per lo stesso l'intervento.

L'intervento di tipo **AM** è ammesso altresì, con l'aumento di **Sul**, esclusivamente per l'adeguamento dei servizi igienici fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di misura non superiore ai 5,00 mq. di **Sul**, per ogni camera priva di bagno, o comunque con bagno preesistente inferiore a detta superficie.

Usi previsti

Sono confermati i seguenti usi preesistenti: **a1.a**, **a1.b**, **a2**, **e1**, **e2**, **d1**, **d2**, **d12**, **d15**, **e3**, **d7**, **d4**, **b1.a**, **b1.b**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, **e7**, **e9**.

Gli usi **e1**, **e2**, **d1**, **d2**, **d12**, **d15**, **e3**, **e9**, **d7**, **d4**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, possono trasformare la rispettiva capacità insediativa fra loro, fatta eccezione per l'uso **e2** limitatamente ai Pubblici esercizi, qualora insediato nelle unità edilizie prospicienti il Viale Ceccarini, il quale non può trasformare la propria capacità insediativa verso nessuno degli altri usi previsti.

Gli usi **a1.a**, **a1.b**, **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**, **d15**, **e3**, **d7**, **d4**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, sia altri usi diversi da quelli sopra confermati, possono trasformare la rispettiva capacità insediativa anche verso gli usi **b1.a**, **b1.b** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.

Inoltre per gli usi **a1** esistenti, è possibile la loro intercambiabilità, con il vincolo per l'uso **a1.b** di non superare la quota del valore del 50% della **Sul** complessiva degli usi **a1** esistenti alla data del 20/02/2008.

- Gli usi **b1.a** e **b1.b**, sono tra loro intercambiabili, ma non possono subire una riduzione della capacità insediativa complessiva preesistente; sono ammesse modificazioni interne nei rapporti tra Superficie ricettiva (**Su.R**), Superficie di soggiorno (**Su.So**) e superficie di servizio (**Su.Se**), secondo quanto previsto dalla legislazione in materia al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

2.3) Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (**Act1C**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **Sul** preesistente, fatta eccezione per quelli ammessi in applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5*bis* e 5*ter* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati i seguenti usi preesistenti: **a1.a**, **a1.b**, **a2**, **e1**, **e2**, **d1**, **d2**, **d12**, **d15**, **e3**, **d7**, **d4**, **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, **b1.a**, **b1.b**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, **e7**, **e9**.

Fatta eccezione per l'uso **e2** limitatamente ai Pubblici esercizi che, nel solo caso lo stesso sia insediato nelle unità edilizie prospicienti il Viale Ceccarini, non può trasformare la propria capacità insediativa verso nessuno degli altri usi previsti, tutti gli altri usi preesistenti possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**, **d15**, **d7**, **b1.a**, **b1.b** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere e solo nelle unità edilizie prospicienti il Viale Dante.

Inoltre per gli usi **a1** esistenti, è possibile la loro intercambiabilità, con il vincolo per l'uso **a1.b** di non superare la quota del valore del 50% della **SuI** complessiva degli usi **a1** esistenti alla data del 20/02/2008; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

Prescrizioni

Sulle Unità edilizie denominate "Bar Giardini" e "Bar Katia", oggetto di varie delibere di C.C. relative all'approvazione dei diversi "Piani Triennali delle Valorizzazioni e Alienazioni del Patrimonio Immobiliare – Art. 58, D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008 (vedi atti di C.C. n. 12 del 26/03/2009 come modificata con atto di C.C. n. 64 del 24/09/2009, n. 30 del 06/05/2010 come modificata con atto di C.C. n. 49 del 30/09/2010, n. 10 del 17/02/2011 e n. 9 del 29/03/2012), le disposizioni di cui sopra non si applicano integralmente, in quanto, sulle stesse Unità edilizie, sono ammessi esclusivamente gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **RI** senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 4.3.4 e **D** ed è confermato l'uso preesistente: **e2** limitatamente alle funzioni di pubblico esercizio;

2.*4) Unità edilizie di tipo misto* (**Act1D**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati gli usi preesistenti.

Gli usi preesistenti possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **a1.a**, **a1.b**, **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**, **d15**, **b1.a**, **b1.b** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

L'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **SuI**, esistente alla data del 20/02/2008 o di progetto, complessiva degli usi **a1**; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

2.5) *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale* (**Act1E**)

Interventi ammessi:

a) nel caso di mantenimento della destinazione alberghiera si applicano le disposizioni del precedente punto 2.2;

- oltre ai su richiamati interventi è ammesso altresì l'intervento di tipo **D**, il quale si applica, mediante previsione nel POC, anche nel caso di trasferimenti e ricollocazione delle presenti unità edilizie, ai sensi del punto 4 dell'art. 4.9 delle N. di A. del PSC, all'interno degli "Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica" previsti dal PSC stesso;

b) nel caso di modifica della destinazione alberghiera, si applicano i seguenti interventi:

b1) per le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**) con classificazione alberghiera a 1, 2 e 3 stelle, dalla data del 16/09/1996 in poi, qualora siano assicurate, per l'intero edificio oggetto d'intervento, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il **40**% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*" e la dotazione obbligatoria delle quote di parcheggi pertinenziali (**P3**) come richieste per gli interventi di **NC** all'art. 3.1.5 e di parcheggi pubblici (**P1**), prescritti, in rapporto alla **Sul** complessiva dell'intero edificio oggetto d'intervento, all'art. 3.1.6, con esclusione dell'eventuale applicazione della monetizzazione di cui all'art. 3.1.8:

- di tipo **RE** associato a **CD** con la prescrizione di eseguire almeno l'Intervento di Miglioramento ai sensi del punto 8.4, delle NT per le costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008, e con l'obbligo di ridurre la Sul preesistente del 10%, per le strutture con meno di 15 alloggi (ovvero camere, il cui numero è determinato con le modalità stabilite nel "*Regolamento per la verifica della capacità ricettiva e …..*", approvato con la delibera di C.C. n. 41/2005);

- di tipo **RE** esclusivamente mediante demolizione integrale e successiva ricostruzione ed **RI** entrambi associati a **CD**, con l'obbligo di ridurre la **Sul** preesistente del 10%, per le strutture con meno di 20 alloggi (ovvero camere, il cui numero è determinato con le modalità stabilite nel "*Regolamento per la verifica della capacità ricettiva e …..*", approvato con la delibera di C.C. n. 41/2005);

b2) per le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**) diverse da quelle di cui al punto b1) precedente, qualora sia assicurata, per l'intero edificio oggetto d'intervento, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il **30**% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*":

- di tipo **RE** esclusivamente mediante demolizione integrale e successiva ricostruzione ed **RI** entrambi associati a **CD**, per le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**) diverse da quelle di cui al punto precedente, sulla base dell'**UF** esistente, nei seguenti limiti:

  - se $\mathbf{UF}_{esistente} \leq 1.2$ mq/mq → $\mathbf{UF}_{max} = 0.90$ mq/mq
  - se $\mathbf{UF}_{esistente} > 1.2$ mq/mq e ≤ 1.5 mq/mq → $\mathbf{UF}_{max} = 0.92$ mq/mq
  - se $\mathbf{UF}_{esistente} > 1.5$ mq/mq e ≤ 1.8 mq/mq → $\mathbf{UF}_{max} = 0.95$ mq/mq
  - se $\mathbf{UF}_{esistente} > 1.8$ mq/mq e ≤ 2 mq/mq → $\mathbf{UF}_{max} = 0.97$ mq/mq
  - se $\mathbf{UF}_{esistente} > 2$ mq/mq → $\mathbf{UF}_{max} = 1$ mq/mq;

b3) per le sole unità edilizie tutelate ai sensi degli artt. 2.14, 2.15 nel solo caso in cui l'**UF** esistente sia minore di 0.90 mq./mq., alle stesse si applicano le modalità di intervento consentite per ciascuna sottocategoria individuate all'art. 2.17, come richiamate al comma 6 dell'art. 4.3.1;

b4) per le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**) di cui alla lettera b1), qualora risulti più conveniente per l'avente titolo ad intervenire, in alternativa agli interventi previsti alla medesima lettera b1), si possono applicare quelli di cui alla lettera b2).

Usi previsti:

- nel caso di mantenimento della destinazione alberghiera si applicano le disposizioni del precedente punto 2.2;
- nel caso di modifica della destinazione alberghiera, sono previsti gli usi **a1.a**, **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d12**, **d15** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, tutti insediabili comunque esclusivamente a seguito della trasformazione degli usi preesistenti.

2.6) Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (**Act1G**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quelli ammessi in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati gli usi preesistenti.

Gli usi preesistenti possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d12**, ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

Relativamente alle unità edilizie che non abbiano effettuato interventi di modifica degli usi preesistenti verso gli usi residenziali, se e quando consentiti, dalle norme dei previgenti strumenti urbanistici, nel solo caso di intervento di tipo **RI** associato a **CD**, possono essere introdotti ex novo gli usi **b1.a**, **b1.b**, **d15** ed **a1** per una quota non superiore al 30% della **SuI** preesistente.

L'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **SuI** complessiva degli usi **a1**; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

2.7) Unità edilizie prevalentemente destinate ad attività ricettive extralberghiere (**Act1H**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati gli usi preesistenti.

Gli usi preesistenti possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **a2**, **b1.a**, **b1.b**, **b3**, **d2**, **d15**, ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

Inoltre, solo mediante l'intervento di tipo **RI** associato anche a **CD**, possono essere introdotti ex novo gli usi **a1**, **d1**.

L'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **SuI** complessiva degli usi **a1**; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

Art. 4.3.7 - Zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche Act2

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

- La zona di connessione e di integrazione ambientale delle attività turistiche tende a rendere organici gli elementi urbanistici di relazione fra le diverse polarità turistiche, ferma restando la salvaguardia ed il rispetto delle ville e degli immobili di valore ambientale e dei giardini di pregio, sottoposti agli interventi di cui al comma 6 dell'art. 4.3.1 e nel rispetto degli usi previsti ai successivi punti 1) e 2).

1) Interventi di Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (in questo caso relativi agli interventi di *Rinnovo urbanistico ed edilizio (**RU**)*), di cui all'art. 1.5.4, si attuano secondo

quanto previsto all'art. 4.3.3 (Aree Programma), sulla base dei seguenti elementi di riferimento: capacità insediativa, funzioni ed usi previsti, standards urbanistici e parcheggi, organizzazione degli spazi liberi a terra.

- *Capacità insediativa:*

Fatta salva la possibilità dei premi in Superficie utile lorda (**Sul**), di cui all'art. 4.3.3, da riservare esclusivamente per gli usi **b1.a** e **b1.b**, viene confermata la capacità insediativa preesistente, come documentata nello stato di fatto, di cui al medesimo art. 4.3.3.

- *Funzioni ed usi previsti:*

Alle funzioni urbane e agli usi del territorio previsti, di seguito elencati, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 4.3.5:

a) sono consentiti i seguenti usi: **a1.a**, **a2**, **e1**, **e2**, **d1**, **d2**, **d12**, **d15**, **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, **d7**, **d4**, **b1.a**, **b1.b**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, **e7**, **e9**; oltre ai sopraelencati usi, è consentito l'uso **e3**, in quanto considerato compatibile, oltre che nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (20/02/2008), anche nei casi di nuovo insediamento, alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter ;

b) gli usi **a1.a**, **a2**, **d1**, **d2**, **d7**, **d4**, **d9**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**, **e7**, sono confermati complessivamente nella capacità insediativa preesistente; tali usi possono subire riduzioni, trasformazioni tra loro, ovvero essere introdotti ex novo od incrementati nella misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri usi diversi da quelli sopra elencati, purché considerati compatibili;

c) gli usi ricettivi alberghieri (**b1.a** e **b1.b**) sono confermati complessivamente nella capacità insediativa preesistente e possono subire solo trasformazioni nei rapporti fra loro, ovvero essere introdotti ex novo od incrementare la loro Superficie utile lorda (**Sul**) in misura corrispondente, sia all'applicazione dei premi di cui all'art. 4.3.3, sia alla prevista e ammessa riduzione di altri usi anche diversi oltre a quelli elencati alla lettera a);

d) gli usi **e1**, **e2**, ***e9,*** **d12**, **d15**, non possono subire riduzioni della loro complessiva capacità insediativa preesistente, ma solo trasformazioni nei rapporti tra loro, ad eccezione dell'uso **d15**, con un minimo di **Sul** da riservare agli usi **d12** ed **e9**, pari al 15% della Sul dell'intero piano terra; tali usi possono altresì essere introdotti ex novo od incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri usi anche diversi, purché considerati compatibili, oltre a quelli elencati alla lettera a); inoltre l'uso **e1** può subire riduzione della capacità insediativa preesistente nei casi di nuovo insediamento dell'uso **e3**, ammessi dall'art. 4.3.5;

e) *soppressa.*

- *Standards urbanistici:*

I parcheggi pertinenziali (P3), i parcheggi pubblici (P1) e le aree (U) prescritti, sono legati alle diverse funzioni e quantificati secondo gli artt. 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7.

Tutti o parte dei parcheggi pubblici e privati e privati pertinenziali di tipo P1, P2 e P3 possono essere organizzati in strutture di parcheggio attrezzate, anche eventualmente multipiano interrate o fuori terra, ai sensi dell'art. 3.1.4, di uso in parte convenzionato.

Nelle aree (U) deve essere prevista inoltre una quota minima di verde di uso pubblico e spazi pedonali, sui fronti strada, pari al 5% di ST, eventualmente convenzionabile per un uso riservato agli utenti dell'area programma, o per utilizzazioni regolate in modo specifico.

- *Organizzazione degli spazi liberi a terra (***SLT***):*

Gli spazi liberi a terra destinati all'uso pubblico o che prevedono la presenza continuativa o frequente del pubblico, vanno intesi come spazi pedonali attrezzati, coperti e scoperti, arredati per la sosta e l'animazione, in forma quanto più possibile continua.

Tali spazi devono risultare in misura non inferiore al 20% della **ST**, ivi compreso il 5% del verde di uso pubblico (U) senza conteggiare, fra tali spazi, le aree di parcheggio di qualsiasi tipo e devono comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni preesistenti, documentate dallo stato di fatto.

L'organizzazione spaziale deve risultare aperta soprattutto sui fronti dei suddetti spazi pedonali attrezzati di tipo longitudinale.

I piani terra vanno di norma riservati ad attività di servizio (commercio, artigianato di servizio, pubblici esercizi, etc.), ed i percorsi pedonali prospicienti devono definirsi con chiarezza come elementi di connessione con il sistema più generale dell'animazione urbana ed i relativi spazi pedonali attrezzati.

2) *Interventi edilizi diretti su singola unità edilizia .*

Gli interventi sotto elencati sono definiti in rapporto alle preesistenze:

- di recupero di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **D**, compresi quelli di cui alla premessa del presente articolo;
- di costruzione, ampliamento e demolizione totale e ricostruzione di tipo **NC**, **AM**, **RI**;
- di cambio d'uso **CD** nei limiti di quanto disposto rispettivamente agli art. 4.3.1 comma 6, art. 4.3.5 commi 3 e 4 ed altresì ai successivi punti del presente articolo.

I suddetti interventi di tipo **NC**, **AM**, **RI** devono prevedere, in ogni caso, una soglia minima degli spazi liberi a terra (**SLT**), destinati all'uso pubblico, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 15% di **SF** ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% della **SLT** preesistente, quest'ultimo ad eccezione del caso di applicazione delle particolari disposizioni, attinenti alla **SLT**, di cui al comma 6 dell'art. 4.3.4 e relative alle unità edilizie di cui al successivo punto 2.2.

Infine, fatti salvi gli interventi sulle esistenti unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**B**) e unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**), ammessi ai sensi dell'art. 4.3.4, comma 6 e confermati nei successivi punto 2.2 e 2.5, sulle unità edilizie di cui al comma 3, dell'art. 4.3.2, classificate con le lettere **A)**, **C**), **D**), **E**), **F**), **G**) ed **H**), in aggiunta e cumulabili con gli interventi espressamente ammessi per le stesse dalle rispettive norme della presente zona Act, di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lett. a), b), c), d) ed e), è consentito realizzare gli interventi edilizi necessari ad attuare esclusivamente l'insediamento dell'uso **a1.b** (*Residenza temporanea*), mediante trasferimento di tutto o parte dell'incremento di **Sul** preesistente, sino al 20%, ammesso su esistenti unità edilizie a funzioni ricettive alberghiere di tipo **e1.a** e **b1.a** e riconosciuto ai sensi del comma 6, lett. b), nel caso di interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** ed **RI**, sulle medesime unità edilizie ricettive alberghiere; gli interventi per il suddetto insediamento, si attuano nel rispetto delle norme di cui al comma 6, lett. b), del richiamato art. 4.3.4. Le predette disposizioni, costituiscono attuazione dell'art. 7ter della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., sono finalizzate a favorire la *qualificazione del patrimonio edilizio esistente* e fatta eccezione per quelle in materia ambientale, paesaggistica e di tutela dei beni storico-culturali e testimoniali, di cui al Titolo II, del presente RUE, prevalgono sulle disposizioni stabilite per le medesime unità edilizie ai successivi punti del presente articolo, qualora le stesse siano più restrittive.

2.1) Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (**Act2A**)

Alle presenti unità edilizie, si applicano le disposizioni di cui al punto 2.1) dell'art. 4.3.6.

2.2) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**Act2B**)

Alle presenti unità edilizie, si applicano le disposizioni di cui al punto 2.2) dell'art. 4.3.6.

2.3) Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (**Act2C**)

Alle presenti unità edilizie, si applicano le disposizioni di cui al punto 2.3) dell'art. 4.3.6.

2.*4) Unità edilizie di tipo misto* (**Act2D**)

Alle presenti unità edilizie, si applicano le disposizioni di cui al punto 2.4) dell'art. 4.3.6.

2.5) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**Act2E**)

Alle presenti unità edilizie, si applicano le disposizioni di cui al punto 2.5) dell'art. 4.3.6.

2.6) Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio (**Act2F**)

Soppresso

2.7) Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (**Act2G**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati gli usi preesistenti.

Gli usi preesistenti possono trasformare la rispettiva capacità insediativa, al piano terra degli edifici, verso gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d12** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

Inoltre, nel solo caso di intervento di tipo **RI** associato anche a **CD**, possono essere introdotti ex novo gli usi **a1**, **b1.a**, **b1.b**, **d15**; l'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **SuI**, complessiva degli usi **a1**; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

2.8) Unità edilizie prevalentemente destinate ad attività ricettive extralberghiere (**Act2H**)

Alle presenti unità edilizie, si applicano le disposizioni di cui al punto 2.7) dell'art. 4.3.6.

Art. 4.3.8 - Zona turistica del litorale Act3

(Modificato dalle varianti n°: 1-2-4-5)

- La zona del litorale rappresenta, nell'ambito della zona turistica, l'elemento più caratterizzato e da caratterizzare sotto il profilo dell'offerta di ricettività alberghiera, ferma restando la salvaguardia ed il rispetto delle ville e degli immobili di valore ambientale e dei giardini di pregio, sottoposti agli interventi di cui al comma 6 dell'art. 4.3.1 e nel rispetto degli usi previsti ai successivi punti 1) e 2).

  Nella presente zona Act3, per le porzioni territoriali che ricadano nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'art. 2.9, gli interventi, sulle unità edilizie ivi esistenti, si attuano comunque nei limiti contenuti al comma 3 dello stesso art. 2.9, con le precisazioni di cui al comma 8 dell'art. 4.3.1.

  Nella presente zona, altresì, nelle porzioni territoriali di cui al comma 9 dell'art. 4.3.1, gli interventi di cui ai successivi punti 1) e 2) si attuano comunque nel rispetto di quanto stabilito al medesimo comma 9.

1) Interventi di Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (in questo caso relativi agli interventi di *Rinnovo urbanistico ed edilizio (**RU**)*), di cui all'art. 1.5.4, si attuano secondo quanto previsto all'art. 4.3.3 (Aree Programma), sulla base dei seguenti elementi di riferimento: capacità insediativa, funzioni ed usi previsti, standards urbanistici

e parcheggi, organizzazione degli spazi liberi a terra; tali interventi non si applicano sulle Unità edilizie denominate "Chioschi di P.le Fabbri" oggetto della Delibera di C.C. n. 12 del 26/03/2009 "Approvazione del Piano Triennale 2009/2011 delle Valorizzazioni e Alienazioni del Patrimonio Immobiliare – Art. 58, D. L. n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008.

- *Capacità insediativa:*

Fatta salva la possibilità dei premi in Superficie utile lorda (**Sul**), di cui all'art. 4.3.3, da riservare esclusivamente per gli usi **b1.a** e **b1.b**, viene confermata la capacità insediativa preesistente, come documentata nello stato di fatto, di cui al medesimo art. 4.3.3. La **Sul** derivante dai suddetti premi, relativa alle unità edilizie comprese nelle porzioni territoriali definite "aree incongrue" della "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'art. 2.9, non è insediabile sulle medesime unità edilizie; conseguentemente considerato l'obbligo di trasferimento della suddetta **Sul** aggiuntiva, la stessa, unitamente a quella preesistente, possono essere associate alla capacità insediativa delle altre unità edilizie, che con il presente RUE possono essere solo quelle esterne alla zona di cui sopra, ma comprese nel comparto di attuazione costituente l'Area Programma.

- *Funzioni ed usi previsti:*

Alle funzioni urbane e agli usi del territorio previsti, di seguito elencati, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 4.3.5:

a) gli usi **b1.a** e **b1.b**, sono confermati nella capacità insediativa complessiva preesistente e possono subire trasformazioni tra loro ovvero essere introdotti ex-novo od incrementare la loro Superficie utile lorda (**Sul**) in misura corrispondente, sia all'applicazione dei premi di cui al precedente art. 4.3.3, sia alla prevista e ammessa riduzione di altri e diversi usi;

b) interventi relativi alle Superfici di soggiorno (**Su.So**), alle Superfici di servizio (**Su.Se**) degli usi **b1.a** ed **b1.b** ed agli usi **d2** e **d15**, possono essere realizzati in soluzioni unitarie di tipo consortile;

c) l'uso **e3**, è considerato compatibile, oltre che nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (20/02/2008), anche nei casi di nuovo insediamento, alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.

- *Standards urbanistici:*

I parcheggi pertinenziali (P3), i parcheggi pubblici (P1) e le aree (U) prescritti, sono legati alle diverse funzioni e sono quantificati secondo gli artt. 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7.

Tutti o parte dei parcheggi pubblici e privati e privati pertinenziali di tipo P1, P2 e P3 possono essere organizzati in strutture di parcheggio attrezzate, anche eventualmente multipiano interrate o fuori terra, ai sensi dell'art. 3.1.4, di uso in parte convenzionato.

Nelle aree (U) deve essere prevista una quota minima di verde di uso pubblico e spazi pedonali, in forma compatta, pari al 5% di **ST**, eventualmente

convenzionabile per un uso riservato agli utenti dell'area programma, o per utilizzazioni regolate in modo specifico.

- *Organizzazione degli spazi liberi a terra (***SLT***):*

Gli spazi liberi a terra vanno intesi come spazi di soggiorno all'aperto, riservati a servizi di uso comune degli ospiti (piscine, aree verdi, etc.) e possono essere integrati e organizzati unitariamente alle quote di verde pubblico (U) di cui al punto precedente.

Tali spazi, il più possibile aggregati fra loro, devono comunque risultare in misura non inferiore al 20% della **ST**, ivi compreso il 5% del verde di uso pubblico (U) senza conteggiare, fra tali spazi, le aree di parcheggio di qualsiasi tipo e devono comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni preesistenti, documentate dallo stato di fatto.

L'organizzazione spaziale deve valorizzare particolarmente la compattazione degli spazi liberi a terra e la permeabilità mare-retroterra.

I piani terra vanno di norma riservati a funzioni di soggiorno, integrate agli spazi liberi a terra.

2) *Interventi edilizi diretti su singola unità edilizia*.

Gli interventi edilizi sotto elencati sono definiti in rapporto alle preesistenze:

- di recupero di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **D**, compresi quelli di cui alla premessa del presente articolo;
- di costruzione, ampliamento e demolizione totale e ricostruzione di tipo **NC**, **AM**, **RI**;
- di cambio d'uso **CD** nei limiti di quanto disposto rispettivamente agli art. 4.3.1 comma 6, art. 4.3.5 commi 3 e 4 ed altresì ai successivi punti del presente articolo.

I suddetti interventi di tipo **NC**, **AM**, **RI** devono prevedere in ogni caso, una soglia minima degli spazi liberi a terra (**SLT**) riservati al soggiorno degli ospiti, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 25% di SF ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% della **SLT** preesistente, valorizzando il fronte mare e le permeabilità visive mare-retroterra; l'incremento di **SLT** non è obbligatorio nel caso di applicazione delle particolari disposizioni, attinenti alla **SLT**, di cui al comma 6 dell'art. 4.3.4 e relative alle unità edilizie di cui al successivo punto 2.2.

Inoltre, fatti salvi gli interventi sulle esistenti unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**B**) e unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**), ammessi ai sensi dell'art. 4.3.4, comma 6 e confermati nei successivi punto 2.2 e 2.5, sulle unità edilizie di cui al comma 3, dell'art. 4.3.2, classificate con le lettere **A)**, **C**), **D**), **E**), **F**), **G**) ed **H**), in aggiunta e cumulabili con gli interventi espressamente ammessi per le stesse dalle rispettive norme della presente zona Act, di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lett. a), b), c), d) ed e), è consentito realizzare gli interventi edilizi necessari ad attuare esclusivamente l'insediamento dell'uso **a1.b** (*Residenza temporanea*), mediante trasferimento di tutto o parte dell'incremento di **SuI** preesistente, sino al 20%, ammesso su esistenti unità edilizie a funzioni ricettive alberghiere di tipo **e1.a** e

b1.a e riconosciuto ai sensi del comma 6, lett. b), nel caso di interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** ed **RI**, sulle medesime unità edilizie ricettive alberghiere; gli interventi per il suddetto insediamento, si attuano nel rispetto delle norme di cui al comma 6, lett. b), del richiamato art. 4.3.4. Le predette disposizioni, costituiscono attuazione dell'art. 7ter della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., sono finalizzate a favorire la *qualificazione del patrimonio edilizio esistente* e fatta eccezione per quelle in materia ambientale, paesaggistica e di tutela dei beni storico-culturali e testimoniali, di cui al Titolo II, del presente RUE, prevalgono sulle disposizioni stabilite per le medesime unità edilizie ai successivi punti del presente articolo, qualora le stesse siano più restrittive.

Infine, sulle unità edilizie di cui al comma 3 dell'art. 4.3.2, classificate con le lettere **A**), **C**), **D**) e **G**), esclusivamente per la realizzazione di unità edilizie a funzioni ricettive alberghiere di tipo **b1.a**, è ammesso applicare le particolari disposizioni ed intereventi di cui al comma 7 del precedente art. 4.3.4, nei limiti ed alle condizioni definiti nel medesimo articolo.

2.1) *Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale* (**Act3A**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5*bis* e 5*ter* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati gli usi preesistenti.

Gli usi preesistenti, possono trasformare la rispettiva capacità insediativa, sia fra loro che verso i tipi d'uso **a1.a**, **a1.b**, **e1**, **e2**, **e9**, **d2**, **d12**, **b1.a**, **b1.b**, **d1** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

L'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **SuI**, esistente alla data del 20/02/2008 o di progetto, complessiva degli usi **a1**; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

Gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d2** e **d12**, qualora collocati a piano terra non possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **a1.a** ed **a1.b**.

Gli usi **b1.a** e **b1.b**, qualora preesistenti, sono tra loro intercambiabili, ma non possono subire una riduzione della capacità insediativa complessiva preesistente; sono ammesse modificazioni interne nei rapporti tra Superficie ricettiva (**Su.R**), Superficie di soggiorno (**Su.So**) e superficie di servizio (**Su.Se**), secondo quanto previsto dalla legislazione in materia al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

2.2) *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera* (**Act3B**)

Interventi ammessi

Si applicano le medesime disposizioni di cui al punto 2.2) dell'art. 4.3.6.

Usi previsti

Sono confermati gli usi preesistenti.

Esclusi gli usi **b1.a** ed **b1.b**, gli altri usi preesistenti possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **b1.a**, **b1.b**, **e2**, **d2** e **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.

Inoltre per gli usi **a1** esistenti, è possibile la loro interscambiabilità, con il vincolo per l'uso **a1.b** di non superare la quota del valore del 50% della **SuI** complessiva dei medesimi usi **a1** esistenti alla data del 20/02/2008.

Gli usi **b1.a** e **b1.b**, tra loro intercambiabili, non possono subire una riduzione della capacità insediativa complessiva preesistente; sono ammesse modificazioni interne nei rapporti tra Superficie ricettiva (**Su.R**), Superficie di soggiorno (**Su.So**) e superficie di servizio (**Su.Se**), secondo quanto previsto dalla legislazione in materia al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

2.3) *Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi* (**Act3C**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5*bis* e 5*ter* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati gli usi preesistenti con l'eccezione dei dancing all'aperto, ritenuti incompatibili.

Gli usi preesistenti possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **e2**, **d2**, **b1.a**, **b1.b** ed **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.

Inoltre per gli usi **a1** esistenti, è possibile la loro interscambiabilità, con il vincolo per l'uso **a1.b** di non superare la quota del valore del 50% della **SuI** complessiva dei medesimi usi **a1** esistenti alla data del 20/02/2008; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

Limitatamente alle unità edilizie prospicienti i viali Gramsci e Battisti, la capacità insediativa preesistente degli usi **d1** ai piani terra, può essere trasformata a favore dell'uso **e1**.

Nell'ambito territoriale collocato a nord di Viale Ceccarini, può essere introdotto ex novo l'uso **d15**, il quale deve essere realizzato esclusivamente in soluzione

interrata, con indice **UF** = 1,5 mq./mq. e comunque nel rispetto del valore percentuale di cui sopra, per l'uso **a1.b**.

Prescrizioni

Sulle Unità edilizie denominate "Chioschi di P.le Fabbri" oggetto della Delibera di C.C. n. 12 del 26/03/2009 "Approvazione del Piano Triennale 2009/2011 delle Valorizzazioni e Alienazioni del Patrimonio Immobiliare – Art. 58, D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008, le disposizioni di cui sopra non si applicano integralmente, in quanto, sulle stesse Unità edilizie, sono ammessi esclusivamente gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **RI** senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 4.3.4 e **D** e sono confermati gli usi in atto: **e2** limitatamente alle funzioni di esercizio di pubblico servizio.

2.4) Unità edilizie di tipo misto (**Act3D**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Gli usi preesistenti possono essere complessivamente confermati o trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **b1.a**, **b1.b**, **d2** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

Inoltre per gli usi **a1** esistenti, è possibile la loro interscambiabilità, con il vincolo per l'uso **a1.b** di non superare la quota del valore del 50% della **SuI** complessiva dei medesimi usi **a1** esistenti alla data del 20/02/2008; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

Nell'ambito territoriale collocato a nord di Viale Ceccarini può essere introdotto ex novo l'uso **d15**, il quale deve essere realizzato esclusivamente in soluzione interrata.

2.5) Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio (**Act3F**)

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **D**, **CD**, **AR** ed altresì, nel caso di contiguità dell'unità fondiaria **F**, con un'unità edilizia a prevalente destinazione alberghiera (**B**), è consentito un ampliamento di **SuI**, di quest'ultima, con intervento edilizio di tipo **NC**, anche associato a **CD**, ed **AM** riferito comunque all'unità edilizia **B**, per il solo incremento delle superfici di soggiorno (**Su.So**) e delle superfici di servizio (**Su.Se**) nella misura rispettivamente del 30% e del 15% della superficie ricettiva (**Su.R**) preesistente.

Nei suddetti interventi deve in ogni caso essere garantita una superficie a verde non inferiore al 25% di **SF**.

Usi previsti

E' consentito mantenere gli usi in atto fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno degli usi di seguito previsti da attuarsi mediante gli interventi edilizi di cui sopra.

E' previsto l'uso **d2** finalizzato alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi solo in unità fondiarie di pertinenza di attività ricettive, in soluzione all'aperto e funzionalmente collegati all'attività principale.

E' previsto l'insediamento dell'uso **d12** limitatamente all'attività di noleggio di biciclette, solo come trasferimento di pari attività esistenti alla data del (data approvazione della variante) sul territorio anche con il riutilizzo delle strutture edilizie esistenti mediante intervento di **CD**.

Sono previsti gli usi **b1.a** e **b1.b** esclusivamente per la realizzazione del suddetto ampliamento di **Sul**, per il solo incremento di (**Su**.**So**) e di (**Su**.**Se**), dell'unità edilizia **B** contigua all'unità fondiaria **F**.

E' previsto l'uso **d15**, ma esclusivamente in soluzione interrata.

2.6) Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (**Act3G**)

Soppresso.

Art. 4.3.9 - Zona turistica ad elevata qualità funzionale ed ambientale Act4 e Zona turistica normale Act5

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

La zona, ad elevata qualità funzionale ed ambientale, rappresenta, nell'ambito della zona turistica, un elemento centrale sotto il profilo dell'offerta di ricettività alberghiera ed extraalberghiera e la zona turistica normale rappresenta il tessuto urbano di base della ricettività alberghiera e residenziale, che richiede interventi di razionalizzazione e riqualificazione, ferma restando la salvaguardia ed il rispetto delle ville e degli immobili di valore ambientale e dei giardini di pregio, sottoposti agli interventi di cui al comma 6 dell'art. 4.3.1 e nel rispetto degli usi previsti ai successivi punti 1) e 2).

Nella zona Act4, per le porzioni territoriali che ricadano nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'art. 2.9, gli interventi, sulle unità edilizie ivi esistenti, si attuano comunque nei limiti contenuti al comma 3 dello stesso art. 2.9, con le precisazioni di cui al comma 8 dell'art. 4.3.1; altresì, nelle porzioni territoriali di cui al comma 9 dell'art. 4.3.1, gli interventi di cui ai successivi punti 1) e 2) si attuano comunque nel rispetto di quanto stabilito al medesimo comma 9.

1) Interventi di Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (in questo caso relativi agli interventi di *Rinnovo urbanistico ed edilizio (**RU**)*), di cui all'art. 1.5.4, si attuano secondo quanto previsto all'art. 4.3.3 (Aree Programma), sulla base dei seguenti elementi

di riferimento: capacità insediativa, funzioni ed usi previsti, standards urbanistici e parcheggi, organizzazione degli spazi liberi a terra.

- *Capacità insediativa:*

Fatta salva la possibilità dei premi in Superficie utile lorda (**Sul**), di cui all'art. 4.3.3, da riservare esclusivamente per gli usi **b1.a** e **b1.b**, viene confermata la capacità insediativa preesistente, come documentata nello stato di fatto, di cui al medesimo art. 4.3.3.

La **Sul** derivante dai suddetti premi, relativa alle unità edilizie comprese nelle porzioni territoriali che ricadano nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'art. 2.9 non è insediabile sulle medesime unità edilizie; conseguentemente considerato l'obbligo di trasferimento della suddetta **Sul** aggiuntiva, la stessa, unitamente a quella preesistente, possono essere associate alla capacità insediativa delle altre unità edilizie, che con il presente RUE possono essere solo quelle esterne alla zona di cui sopra, ma comprese nel comparto di attuazione costituente l'Area Programma.

- *Funzioni ed usi previsti:*

Alle funzioni urbane e agli usi del territorio previsti, di seguito elencati, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 4.3.5:

a) gli usi **a1.a**, **a2**, **b1.a**, **b1.b**, **b3**, **e1**, **e2**, **d1**, **e3**, **d7**, **d4**, **d3**, sono confermati nella capacità insediativa preesistente complessivamente considerata. Tali usi possono subire trasformazioni tra loro, ovvero essere introdotti ex-novo od incrementare la loro Superficie utile lorda (**Sul**) in misura corrispondente, sia alla prevista e ammessa riduzione di altri e diversi usi, sia all'applicazione dei premi di cui all'art. 4.3.3, relativamente alle strutture ricettive di cui agli usi **b1.a**, **b1.b**.

   Gli usi **b1.a** e **b1.b**, inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma non possono subire una riduzione della capacità insediativa complessiva preesistente; sono ammesse modificazioni interne nei rapporti tra Superficie ricettiva (**Su.R**), Superficie di soggiorno (**Su.So**) e superficie di servizio (**Su.Se**), secondo quanto previsto dalla legislazione in materia al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

   Interventi relativi alle Superfici di soggiorno (**Su**.**So**), alle Superfici di servizio (**Su**.**Se**) degli usi **b1.a** e **b1.b** ed agli usi **d2** e **d15**, possono essere realizzati in soluzioni unitarie di tipo consortile;

b) l'uso **e3**, è considerato compatibile, oltre che nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (20/02/2008), anche nei casi di nuovo insediamento, alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.

- *Standards urbanistici:*

I parcheggi pertinenziali (P3), i parcheggi pubblici (P1) e le aree (U) prescritti, sono legati alle diverse funzioni e sono quantificati secondo gli artt. 3.1.5 - 3.1.6 - 3.1.7.

Tutti o parte dei parcheggi pubblici e privati e privati pertinenziali di tipo P1, P2 e P3 possono essere organizzati in strutture di parcheggio attrezzate, anche eventualmente multipiano interrate o fuori terra, ai sensi dell'art. 3.1.4, di uso in parte convenzionato.

- *Organizzazione degli spazi liberi a terra (***SLT***):*

Gli spazi liberi a terra vanno intesi come spazi di soggiorno all'aperto e riservati a servizi di uso comune degli ospiti (piscine, aree verdi, ecc.).

Tali spazi, il più possibile aggregati fra loro, devono comunque risultare in misura non inferiore al 20% della **ST**, senza conteggiare tra tali spazi, le aree di parcheggio di qualsiasi tipo e le aree di risulta e devono comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni preesistenti, documentate dallo stato di fatto.

L'organizzazione spaziale deve valorizzare particolarmente la compattazione degli spazi liberi a terra e la permeabilità visiva mare-retroterra.

I piani terra vanno di norma riservati a funzioni di soggiorno, integrati agli spazi liberi a terra.

2) *Interventi edilizi diretti su singola unità edilizia*.

Gli interventi edilizi sotto elencati sono definiti in rapporto alle preesistenze:

- di recupero di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **D**, compresi quelli di cui alla premessa del presente articolo;
- di costruzione, ampliamento e demolizione totale e ricostruzione di tipo **NC**, **AM**, **RI**;
- di cambio d'uso **CD** nei limiti di quanto disposto rispettivamente agli art. 4.3.1 comma 6, art. 4.3.5 commi 3 e 4 ed altresì ai successivi punti del presente articolo.

I suddetti interventi di tipo **NC**, **AM**, **RI** devono prevedere in ogni caso, una soglia minima degli spazi liberi a terra (**SLT**) riservati al soggiorno degli ospiti, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 20% di **SF** ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% della **SLT** preesistente, valorizzando il fronte mare e le permeabilità visive mare-retroterra; l'incremento di **SLT** non è obbligatorio nel caso di applicazione delle particolari disposizioni, attinenti alla **SLT**, di cui al comma 6 dell'art. 4.3.4 e relative alle unità edilizie di cui al successivo punto 2.2.

Inoltre, fatti salvi gli interventi sulle esistenti unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**B**) e unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**E**), ammessi ai sensi dell'art. 4.3.4, comma 6 e confermati nei successivi punto 2.2 e 2.5, sulle unità edilizie di cui al comma 3, dell'art. 4.3.2, classificate con le lettere **A)**, **C**), **D**), **E**), **F**), **G**) ed **H**), in aggiunta e cumulabili con gli interventi espressamente ammessi per le stesse dalle rispettive norme della presente zona Act, di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lett. a), b), c), d) ed e), è consentito realizzare gli interventi edilizi necessari ad attuare esclusivamente l'insediamento dell'uso **a1.b** (*Residenza temporanea*), mediante trasferimento di tutto o parte dell'incremento di **Sul** preesistente, sino al 20%, ammesso su esistenti unità edilizie a funzioni ricettive alberghiere di tipo **e1.a** e

b1.a e riconosciuto ai sensi del comma 6, lett. b), nel caso di interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** ed **RI**, sulle medesime unità edilizie ricettive alberghiere; gli interventi per il suddetto insediamento, si attuano nel rispetto delle norme di cui al comma 6, lett. b), del richiamato art. 4.3.4. Le predette disposizioni, costituiscono attuazione dell'art. 7ter della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., sono finalizzate a favorire la *qualificazione del patrimonio edilizio esistente* e fatta eccezione per quelle in materia ambientale, paesaggistica e di tutela dei beni storico-culturali e testimoniali, di cui al Titolo II, del presente RUE, prevalgono sulle disposizioni stabilite per le medesime unità edilizie ai successivi punti del presente articolo, qualora le stesse siano più restrittive.

Infine, sulle unità edilizie di cui al comma 3 dell'art. 4.3.2, classificate con le lettere **A**), **C**), **D**) e **G**), ricadenti nella zona Act4, esclusivamente per la realizzazione di unità edilizie a funzioni ricettive alberghiere di tipo **b1.a**, è ammesso applicare le particolari disposizioni ed intereventi di cui al comma 7 dell'art. 4.3.4, nei limiti ed alle condizioni definiti nel medesimo articolo.

2.1) *Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale* (**Act4A ed Act5A**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5*bis* e 5*ter* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati gli usi preesistenti.

Gli usi preesistenti, possono trasformare la rispettiva capacità insediativa, sia fra loro che verso gli usi **a1.a**, **a1.b**, **a2**, **e1**, **e2**, **e9**, **d2**, **d12**, **b1.a**, **b1.b**, **b3** ed inoltre, **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

La trasformazione degli usi **b1.a**, **b1.b**, è soggetta all'applicazione delle norme sulla rimozione del vincolo alberghiero.

L'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **Sul**, esistente alla data del 20/02/2008 o di progetto, complessiva degli usi **a1**; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

Qualora gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d2** e **d12**, siano collocati in piani interrati (in questo caso esclusivamente mediante ricollocazione fuori terra della relativa Sul) od oltre il piano terra, gli stesi possono essere trasformati verso gli usi **a1**, e nel rispetto del valore percentuale di cui sopra, fissato per l'uso **a1.b**.

Nella zona Act4, alla **Sul** della porzione di Unità Edilizia ubicata in Viale Trento-Trieste n. 64 nella quale era insediata l'attività commerciale denominata "*Supermercato Abissinia*", in quanto tale attività è stata trasferita in altra sede,

qualora la **Sul** esistente precedentemente destinata all'uso di "*Supermercato*", ora classificabile come uso **e3**, sia trasformata a favore dell'uso **a1.a**, la superficie utile lorda (**Sul**) minima dei nuovi alloggi non deve essere inferiore a mq. 70,00 di **Sul**, non applicandosi, in questo caso, le disposizioni relative alla superficie, sia minima, che media, degli alloggi afferenti agli usi **a1**, di cui all'art. 1.6.1, comma 4, lett. **a1**. *residenza* ed all'art. 4.3.5, comma 3.

Nelle unità edilizie preesistenti poste all'interno dell'ambito territoriale collocato a nord del torrente Marano gli usi di cui sopra possono essere trasformati verso l'uso **a1** non applicando in tal caso le predette limitazioni fatta eccezione per il rispetto del valore percentuale di cui sopra, fissato per l'uso **a1.b**.

2.2) *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera* (**Act4B ed Act5B**)

Alle presenti unità edilizie, si applicano le disposizioni di cui al punto 2.2) dell'art. 4.3.8.

2.3) *Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi* (**Act4C ed Act5C**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5*bis* e 5*ter* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati gli usi preesistenti.

Gli usi preesistenti possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **b1.a**, **b1.b**, **e1**, **e2**, **d2** ed **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.

Inoltre per gli usi **a1** esistenti, è possibile la loro interscambiabilità, con il vincolo per l'uso **a1.b** di non superare la quota del valore del 50% della **Sul** complessiva dei medesimi usi **a1** esistenti alla data del 20/02/2008; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

Nell'ambito territoriale collocato a nord di Viale Ceccarini, può essere introdotto ex novo l'uso **d15**, il quale deve essere realizzato esclusivamente in soluzione interrata, con indice **UF** = 1,5 mq./mq..

2.4) Unità edilizie di tipo misto (**Act4D ed Act5D**)

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle

disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Usi previsti

Gli usi preesistenti possono essere complessivamente confermati o trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **a1.a**, **a1.b**, **b1.a**, **b1.b**, **e1** ed inoltre, **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

L'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **SuI**, esistente alla data del 20/02/2008 o di progetto, complessiva degli usi **a1**; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

Nell'ambito territoriale collocato a nord di Viale Ceccarini, può essere introdotto ex novo l'uso **d15**, il quale deve essere realizzato esclusivamente in soluzione interrata.

*2.5) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**Act4E ed Act5E**)*

Interventi ammessi:

a) nel caso di mantenimento della destinazione alberghiera si applicano le stesse disposizioni di cui al punto 2.2) dell'art. 4.3.8;

b) nel caso di modifica della destinazione alberghiera, si applicano gli stessi interventi di cui alla lett. b), del punto 2.5) dell'art. 4.3.6.

Usi previsti:

- nel caso di mantenimento della destinazione alberghiera si applicano le stesse disposizioni di cui al punto 2.2) dell'art. 4.3.8;
- nel caso di modifica della destinazione alberghiera, sono previsti gli stessi usi di cui al medesimo alinea della lett. b), del punto 2.5) dell'art. 4.3.6.

*2.6) Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio (**Act4F ed Act5F**)*

Alle presenti unità edilizie, si applicano le disposizioni di cui al punto 2.5) dell'art. 4.3.8.

*2.7) Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (**Act4G ed Act5G**)*

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM** (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), ed **RI**, tutti senza incremento della **SuI** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati.

Relativamente all'unità edilizia "*ex Colonia Primavera"*, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2.17 per la *sottocategoria 1.2,* così come richiamate al comma 6 dell'art. 4.3.1, sono ammessi i seguenti interventi:

- i medesimi interventi di cui sopra, limitatamente ai corpi edilizi totalmente sprovvisti di elementi architettonici di pregio;
- di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **D** limitatamente alle superfetazioni e **CD** nei limiti degli usi sotto indicati, ai corpi edilizi in possesso di elementi architettonici di pregio della parte di edificio così come individuato alla lettera a) del comma 1 dell'art. 2.15.

Usi previsti

Sono confermati gli usi preesistenti.

Gli usi preesistenti, possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **e1**, **e2**, **e9**, **d12** ed inoltre, **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

Nel solo caso di intervento di tipo **RI** associato anche a **CD**, possono essere introdotti ex novo gli usi **a1.a**, **a1.b**, **b1.a**, **b1.b** e **d15** il quale, può essere collocato solo nell'ambito territoriale collocato a nord di Viale Ceccarini e deve essere realizzato esclusivamente in soluzione interrata; l'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **SuI** complessiva degli usi **a1**; altresì qualora gli stessi usi **a1** vengano trasformati verso gli usi di cui sopra, per questi ultimi è comunque sempre ammesso il successivo cambio d'uso verso gli usi **a1** preesistenti.

Relativamente all'unità edilizia "*ex Colonia Primavera"*, in conformità alle disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 4.3.1 ed al comma 2 dell'art. 2.16 per la *categoria di tutela 1*, sono confermati gli usi preesistenti ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni all'unità edilizia possono essere trasformati verso gli usi **b1.a**, **b1.b**, **b3** e può essere introdotto ex novo l'uso **d15** il quale, deve essere realizzato esclusivamente in soluzione interrata entro la sagoma planivolumetrica dei corpi edilizi totalmente sprovvisti di elementi architettonici di pregio.

Art. 4.3.10 - Zona turistica normale Act5 *(soppresso)* – vedi art. 4.3.9

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

Art. 4.3.11 - Zone Turistiche Speciali Act6

(Modificato dalle varianti n°: 1-2-4-5)

Le Zone Act6 sono individuate nella Tav. 1 del RUE quanto al perimetro che ricomprende i comparti interessati. Ad ogni comparto corrisponde una specifica Scheda, riportata ai successivi commi, contenente norme e indirizzi a cui riferire diversi interventi. Tutti gli interventi edilizi ammessi dalle richiamate Schede si attuano comunque anche nel rispetto, se ed in quanto dovuto, delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 1.1.5.

- Scheda 1 - Aree inedificate (unità fondiarie) di dimensione superiore a mq. 8.000 (Terminale di Via Tasso 1° e Area Alba)

Sono le aree inedificate di cui all'art. 4.3 punto 1 lettera e) delle N. di A. del PSC, di cui una parte attuate con piano particolareggiato (PP) vigente, le quali si

attuano sulla base delle disposizioni del POC, del richiamato PP e di quanto segue:

- Sull'area denominata "Terminale di Via Tasso 1°", sino al suo inserimento nel POC, sono comunque ammessi esclusivamente gli interventi di tipo **AR** ed è consentita la realizzazione di recinzioni limitata alla sola messa a dimora di siepe con eventuale interposizione di pali e rete; in relazione agli usi sono previsti sia la possibilità di mantenimento degli usi in atto, sia di insediare transitoriamente l'uso **d15**.
- Sull'area denominata ''Area Alba'' soggetta a piano particolareggiato (PP) vigente, per le parti non realizzate, sino al loro inserimento nel POC quale conferma delle previsioni urbanistiche attuative in atto, sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, degli usi, dei parametri e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel suddetto piano particolareggiato (PP) vigente; quest'ultimo, dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data della sua scadenza, come stabilita nella convenzione allegata al PP stesso, può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

- Scheda 2- Terminale Via Tasso 2° (EX SIRENELLA)

Usi previsti

Sono previsti gli usi **a1.a**, **e1**, **e2**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**.

L'uso **a1.a** non potrà complessivamente interessare più del 30% della Superficie utile lorda (**Sul**) complessiva.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **CD**.

Organizzazione degli spazi liberi a terra

Gli spazi liberi a terra destinati all'uso pubblico, o che prevedono la presenza continuativa o frequente del pubblico, vanno intesi come spazi pedonali attrezzati, coperti e scoperti, arredati per la sosta e il passeggio, in forma quanto più possibile continua.

Nel caso degli interventi di tipo **RE**, tali spazi devono risultare in misura non inferiore al 20% della **ST**, ivi compreso il 5% del verde di uso pubblico (U), senza conteggiare, fra tali spazi, le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, e devono comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni preesistenti, documentate dallo stato di fatto.

Ulteriori Modalità di attuazione

Il RUE, inoltre conferma i contenuti, le previsioni urbanistiche, le modalità di attuazione, gli allineamenti, le tipologie edilizie, gli interventi ammessi, gli incrementi della Superficie utile edificabile (**Sue**) (vedi art. 1.3.23) previsti e le prescrizioni di zona contenute nel piano particolareggiato di iniziativa privata (PP) denominato ''AREA SIRENELLA'' approvato con delibera di C. C. n. 55 del 31/07/2008, in attuazione del PRG/V pre-vigente e ne consente la sua applicazione sino alla data di scadenza.

- Scheda 3 - Servizi Pubblici e Privati (VIA VERDI - MONTI)

Usi previsti

Sono previsti gli usi **a1.a**, **e1**, **e2**, **d1**, **d9**, **d3**.

Interventi ammessi

Fermo restando il rispetto di quanto disposto all'art. 4.3.1, comma 6, sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **RI**, **CD**.

Ulteriori Modalità di attuazione

Il RUE, inoltre conferma i contenuti e le previsioni urbanistiche del piano particolareggiato di iniziativa privata (PP) denominato ''DIAMANT'' depositato in data 19-06-2003 in attuazione del PRG/V previgente (la cui procedura di approvazione è tuttora in itinere) e ne consente la sua applicazione quando il medesimo piano sarà definitivamente approvato e convenzionato.

- Scheda 4 - (Hotel Savioli)

In attuazione dell'art. 7*ter* della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., al fine di favorire la *qualificazione del patrimonio edilizio esistente* ed in applicazione delle disposizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 4.3 delle norme del PSC per le attività ricettive, sia turistiche che congressuali e di concerto con quanto già disposto al comma 6 dell'art. 4.3.4, il presente RUE, per l'unità edilizia denominata Hotel Savioli, in particolare, stabilisce i parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

Usi previsti

Sono previsti gli usi **b1.a**, **b1.b**, **a1.b** (*Residenza temporanea*) esclusivamente alle condizioni di cui alle successive disposizioni, **d15**, quest'ultimo insediabile solo in soluzione interrata a condizione che siano soddisfatte le quantità minime prescritte di parcheggi pertinenziali P3 e di urbanizzazione primaria P1.

Per i suddetti usi è ammesso inserire in piani seminterrati e/o interrati, oltre ai parcheggi P3 e P1, spazi a servizio dell'ospite, per servizi all'albergo e/o per centri benessere e sale convegni; in tal caso le previste attività dovranno essere comunque compatibili con quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi edilizi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **RI**, **AM** e **CD** entro gli usi ammessi.

Con i suddetti interventi di tipo **RE** congiuntamente ad **AM**, e di tipo **RI** e previa autorizzazione del Comune mediante le diverse forme giuridiche ammesse per l'assegnazione delle aree pubbliche, all'unità edilizia in oggetto, è consentito associare aree pubbliche (sedi stradali con relative pertinenze), al fine di utilizzarle per la loro sistemazione superficiale o per interventi nel sottosuolo, per gli usi e con le modalità d'intervento di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 3.3.2.

Parametri di attuazione:

- Con i suddetti interventi di tipo **RE** congiuntamente ad **AM**, e di tipo **RI**, è ammesso l'incremento della Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente, rispettivamente, sino al 15% ed al 20%, comprensivi di quelli riconosciuti ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, oltre alla realizzazione di tre livelli di piani seminterrati e/o interrati sull'intera unità edilizia; con il su citato intervento di tipo **RI**, è consentito utilizzare interamente l'ammesso incremento di **Sul** sino al 20%, anche per insediare l'uso **a1.b** (*Residenza temporanea*). La predetta Superficie utile lorda (**Sul**) dei piani seminterrati e/o interrati, ad eccezione di quella eventualmente destinata a funzioni di tipo **d15**, non è computata nel calcolo della Superficie utile lorda (**Sul**) (come nel caso previsto alla lettera a) comma 6 dell'art. 4.3.4 e richiamati all'art. 1.3.23, comma 3). I suddetti incrementi di Superficie utile lorda (**Sul**) e la realizzazione dei tre livelli di piani seminterrati e/o interrati, comunque, sono ammessi a condizione che si rispettino le seguenti condizioni:
    - all'intero edificio dovranno essere applicati integralmente tutti i requisiti cogenti previsti dal presente RUE per le nuove costruzioni, con l'obbligo per quelli di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici di assicurare una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il **30**% (per incremento di **Sul** del 15%) e il **40**% (per incremento di **Sul** del 20%), rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edific*i ed altresì devono essere applicati integralmente tutti i requisiti volontari elencati nella "Tabella C" di cui all'art. 7.1.5 del Titolo VII della parte seconda del presente RUE;
    - dovranno essere previste le dotazioni territoriali nelle quantità richieste all'art. 3.1.6. In deroga alle disposizioni di cui al comma 7 dell'art. 3.1.7 e fatta salva la verifica, in via preventiva, della possibilità di reperire i parcheggi P1 entro m. 500, al fine di innalzare gli spazi liberi di soggiorno adeguandoli alle esigenze delle persone diversamente abili e gli spazi ricreativi per lo svago, è comunque ammessa la possibilità di monetizzazione dei medesimi P1 come disposto dalla lett. d) del comma 6 dell'art. 4.3.4;
    - nel caso di insediamento dell'uso **a1.b** (*Residenza temporanea*), potranno essere reperite le aree per dotazioni di parcheggi pubblici (**P**1), nelle quantità richieste alla lettera A1, comma 4 dell'art. 3.1.6, da cedere gratuitamente al Comune, all'interno delle esistenti aree e costruzioni per parcheggi, realizzate con procedure di evidenza pubblica e convenzionate con l'Amministrazione Comunale (*Project financing*) negli ambiti urbani prevalentemente turistici e non è ammessa la possibilità di monetizzazione dei medesimi P1 come disposto dalla lett. d) del comma 6 dell'art. 4.3.4;
    - dovrà essere previsto, nel caso di ampliamento dell'area di sedime preesistente, almeno il mantenimento della stessa visuale libera del fronte mare degli edifici preesistenti (come nel caso previsto alla lettera b) comma 6 dell'art. 4.3.4);

- dovrà essere assicurata una superficie permeabile in profondità pari al 20% della superficie scoperta di pertinenza della residua superficie non interessata dalla realizzazione dei piani interrati; nel caso di realizzazione dei predetti piani interrati dovrà comunque essere garantita la piantumazione di siepi o di barriere verdi per alcune parti del confine del lotto oggetto di intervento e rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento Comunale del Verde Urbano;
- dovranno essere applicate le prescrizioni dettate dalla normativa vigente al fine di realizzare una struttura ricettiva alberghiera con classificazione pari ad almeno 4 stelle.

- In ragione dell'obbligo, di seguito previsto, di mantenere le caratteristiche architettoniche della scalinata originaria sul fronte darsena e, conseguentemente, la quota dell'estradosso del piano terra esistente, in deroga alle disposizioni di cui al punto 4 dell'art. 1.2.17, sono da considerarsi piani interrati o seminterrati quelli composti dagli spazi che si trovano al disotto della quota di estradosso del piano terra esistente; conseguentemente gli spazi dei nuovi piani seminterrati e/o interrati sono esclusi dal computo della **Sul** di progetto;
- **Dc** e **Ds** per i corpi di fabbrica interrati e seminterrati:
  - non trovano applicazione;
- **Dc** per i corpi di fabbrica fuori terra:
  - quelle preesistenti qualora l'intervento si sviluppi all'interno dell'area di sedime preesistente;
  - minimo m. 5,00 per le parti in ampliamento ovvero in ricostruzione eccedenti l'area di sedime preesistente;
  - inoltre si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 5.2.3;
- **Ds** per i corpi di fabbrica fuori terra:
  - quelle preesistenti qualora l'intervento si sviluppi all'interno dell'area di sedime preesistente;
  - minimo m. 5,00 per le parti in ampliamento ovvero in ricostruzione eccedenti l'area di sedime preesistente;
  - inoltre si applicano le disposizioni di cui al comma 3, lettere e) ed f) e comma 5 dell'art. 5.2.4;
- **De**:
  - quella preesistente tra pareti finestrate per la parte in ricostruzione comprese nella sagoma planivolumetrica preesistente;
  - minimo m. 10,00 tra pareti finestrate per le parti eccedenti la sagoma planivolumetrica preesistente nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968;
  - inoltre si applicano le disposizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 5.2.6;

- per le suddette distanze **Dc**, **Ds** e **De**, in attuazione dell'art. 7*ter* della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., sono inoltre applicabili le disposizioni derogatorie di cui all'art. 5.2.7, comma 1*bis*;
- **HV** massima per i piani seminterrati e/o interrati:
  - m. 4,40 per il 1° livello - piano seminterrato;
  - m. 2,70 per il 2° e 3° livello - piani interrati;
- **HV** massima per i piani fuori terra:
  - m. 4,20 per il piano terra;
  - m. 4,20 per il piano primo limitatamente agli spazi di soggiorno riservati all'ospite.

Prescrizioni morfologiche

Gli interventi edilizi di tipo **RE** congiuntamente ad **AM**, e di tipo **RI**:

- dovranno mantenere obbligatoriamente le caratteristiche architettoniche della scalinata originaria posta sul fronte darsena;
- dovranno salvaguardare, in linea di massima, l'impianto architettonico dei fronti lato mare e darsena del corpo principale, fatta salva la possibilità di adeguamenti anche volumetrici necessari ad una adeguata funzionalità ed al rispetto delle vigenti normative;
- gli spazi liberi a terra dovranno valorizzare particolarmente i fronti mare e darsena;
- gli accessi carrabili all'unità edilizia non potranno interessare il suo lato a mare.

Modalità di attuazione

I previsti interventi edilizi – ad eccezione di quelli di tipo **MO**, **MS** ed **RE** - si attuano esclusivamente mediante permesso di costruire convenzionato.

La convenzione del Permesso di Costruire, oltre a quant'altro occorra per legge, dovrà definire: le modalità e le forme di utilizzo di aree pubbliche eventualmente attribuite dal Comune e di realizzazione delle opere di arredo superficiali e delle sistemazioni complessive e contestuali delle stesse; le quote di aree da cedere all'Amministrazione relative a parcheggi di urbanizzazione primaria di tipo P1 di cui alle lettere A1 e B2), del comma 4, dell'art. 3.1.6; le eventuali quote di parcheggi **d15**.

- Scheda 5- Grand Hotel

Usi previsti

Fermo restando il rispetto di quanto disposto all'art. 4.3.1, comma 6 e previa autorizzazione della competente sopraintendenza sono previsti:

- gli usi **a1.a**, **b1.a**, **b1.b**, **e1**, **e2**, **e9**, **d7**, **d1**, **d12**, **d15**. Gli usi,**.b1.a**, **b1.b**, non possono in nessun caso subire una riduzione della loro consistenza complessiva, possono invece subire trasformazioni tra loro. Altri usi preesistenti possono essere trasformati a favore degli usi previsti.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **CD** nonché **RE** per gli edifici non tutelati ai sensi degli artt. 2.16, 2.17.

Modalità di attuazione con progetto unitario convenzionato

Fermo restando il rispetto di quanto disposto all'art. 4.3.1, comma 6 e previa autorizzazione della competente sopraintendenza sono ammessi interventi di tipo **AM**, **RI** e **NC** esclusivamente con progetto unitario convenzionato nel rispetto delle successive prescrizioni morfologiche.

Sono previsti gli standards di parcheggio privato P3, e pubblici (P1 + P2) legati ai diversi usi come specificato al capo 3.1; i parcheggi devono essere prevalentemente ricavati in soluzione interrata nell'area prospiciente via Rismondo o in strutture di parcheggio limitrofe.

Prescrizioni morfologiche (con progetto unitario convenzionato)

Nel settore giardino prospiciente via Rismondo è ammessa la realizzazione di spazi interrati per convegni e mostre, con le necessarie risistemazioni a verde del piano di campagna; le attività previste in tali spazi interrati dovranno essere comunque compatibili con quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. e i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. La Superficie utile lorda (**Sul**) massima consentita per i predetti spazi interrati è pari o inferiore a mq. 2000 e comprende le superfici di scale di sicurezza, servizi e camini di aereazione; tale Superficie utile lorda (**Sul**) è esclusa dal computo della **Sul** complessiva massima ammessa sull'unità edilizia, in analogia con quanto stabilito al comma 3 dell'art. 1.3.23, per i nuovi locali interrati previsti alla lettera a), comma 6 dell'art. 4.3.4.

Esclusivamente nel caso di contestuale sistemazione di via Rismondo è previsto un premio di **Sul** pari al 5% della **Sul** totale da destinarsi agli usi previsti; eventuali nuovi volumi derivanti dall'applicazione del premio di **Sul** potranno essere localizzati esclusivamente lungo via Rismondo.

Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'impianto del giardino esistente garantendo una congrua quota di spazi liberi a terra da definirsi in sede di progetto unitario convenzionato .

- Scheda 6 - Hotel ''Le Conchiglie'' (Ex Colonia Dalmine)

Usi previsti

Sono previsti gli usi**b1.a**, **b1.b**, **e1**, **e2**, **d7**, **d4**, **d15** e per la porzione di fabbricato posta su Viale Angeloni è consentito il mantenimento in atto dell'uso **d11**.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**.

- Scheda 7- ex scuole Manfroni

Usi previsti

E' previsto l'uso **a1.a**.

Parametri di attuazione

UF = max **UF** preesistente determinato da: Superficie utile edificabile (Sue), di cui all'art. 1.3.23, preesistente pari a mq. 1.480/**SF**;

Q = max 50% della **SF**;

H = max 16 ml., o = **H** preesistente se superiore.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM**, **D**.

- Scheda 8 – Zona Commerciale e direzionale via San Martino

In tale area, il RUE, riconferma i contenuti, le previsioni urbanistiche, le modalità di attuazione, gli allineamenti, le tipologie edilizie, gli usi previsti, gli interventi ammessi, gli incrementi della Superficie utile edificabile (**Sue**) (vedi art. 1.3.23) previsti e le prescrizioni di zona contenute nel piano particolareggiato di iniziativa privata (PP) denominato ''SAN MARTINO'' approvato con delibera di C.C. n° 23 del 23/02/2006.

Il PP, dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data della sua scadenza, come stabilita nella convenzione allegata al PP stesso, può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Le norme del suddetto PP, disciplinavano anche l'insediamento dell'attività di Supermercato, compresa nell'uso U8 previsto dalle stesse norme, da trasferire dalla precedente ubicazione relativa all'Unità Edilizia ubicata in Viale Trento-Trieste) nella quale era insediata, appunto, l'attività commerciale denominata "*Supermercato Abissinia*", corrispondente ad una delle aree "commerciali" valutate idonee con la Determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi, approvata in data 21/06/2000 e recepita dal C. C. con delibera n. 124 del 23/11/2000. Per effetto delle previsioni urbanistiche della richiamata Determinazione della Conferenza provinciale, tale attività di Supermercato compresa nell'uso U8, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente, mediante intervento edilizio diretto; inoltre tenuto conto che la citata attività di Supermercato di cui all'uso U8 è stata trasferita dalla data del 16/05/2010 nell'area del vigente PP ed ivi operante, tale medesima attività, con il presente RUE, è equiparata all'uso **e3** di cui all'art. 1.6.1 del RUE.

In deroga alle disposizioni specifiche di cui al presente articolo e di quelle generali di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 1.1.5, ai sensi del comma 3 dell'art. 4.3.5, per l'uso **e3**, come sopra equiparato all'attività di Supermercato compresa nell'uso U8 del vigente PP, mediante intervento edilizio diretto, è ammesso l'incremento della propria capacità insediativa, alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5; tali condizioni e limiti in particolare riguardano, ai sensi dell'art. 1.1.11*ter*, il rispetto dei requisiti urbanistici in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali (P3) e di parcheggi pubblici (P1) ed aree (U), prescritti agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5 ed artt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8 del presente RUE.

- Scheda 9 – Area York-Stoccarda

In tale area, il RUE, riconferma i contenuti, le previsioni urbanistiche, le modalità di attuazione, gli allineamenti, le tipologie edilizie, gli interventi ammessi, gli incrementi della Superficie utile edificabile (**Sue**) (vedi art. 1.3.23) previsti e le prescrizioni di zona contenute nel piano particolareggiato di iniziativa privata (PP) denominato '*York-Stoccarda*'' approvato con delibera di C.C. n° 37 del 05/05/2005.

Il PP, dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data di scadenza della convenzione del PP stesso, può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

- Scheda 10 – Area Parcheggi Grand'Hotel

In tale area, il RUE, riconferma i contenuti, le previsioni urbanistiche, le modalità di attuazione, gli allineamenti, le tipologie edilizie, gli interventi ammessi, gli incrementi della Superficie utile edificabile (**Sue**) (vedi art. 1.3.23) previsti e le prescrizioni di zona contenute nel Piano Particolareggiato dell'Arenile (Unità di progettazione n° 23) sull'area tennis, Baby golf prospiciente il Grand Hotel di Riccione approvato con delibera di C.C. n° 45 del 12/04/1999.

Il PP, dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data di scadenza della convenzione del PP stesso, può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

- Scheda 11 – (Hotel Aquila D'Oro)

Usi previsti:

Sono confermati gli usi preesistenti, i quali possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi:

- **b1.a** e **b1.b**;
- **e1** sino ad un massimo del 25% della Superficie utile lorda (**Sul**);
- **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11*ter*;
- **d15** insediabile solo in soluzione interrata.

E' ammesso introdurre spazi interrati a servizio dell'ospite e parcheggi multipiano nell'intera area d'intervento.

Questi spazi sono esclusi dal computo della Superficie utile lorda (**Sul**) (vedi ultima alinea del comma 3 dell'art. 1.3.23).

Interventi ammessi:

Sono ammessi gli interventi di **MO**, **MS**, **RE**, **CD**, **RI**, **NC**, **AM** entro gli usi ammessi.

Parametri di attuazione:

Sul fuori terra = 2400 mq.

Dc, **Ds** entro terra = non si applica;

Dc, **Ds** = preesistenti;

Modalità di attuazione

Permesso di Costruire convenzionato.

Convenzione: dovrà essere garantito il collegamento fra viale Ceccarini e viale Corridoni.

Prescrizioni morfologiche

Gli spazi liberi a terra dovranno valorizzare particolarmente il fronte commerciale e il collegamento con i due viali.

- Scheda 12 – Parco tematico e ricreativo (Beach Paradise)

1. L'area riguarda l'esistente parco tematico e ricreativo denominato **Beach Paradise** realizzato mediante il Piano Particolareggiato dell'Arenile – Programma funzionale (Unità di progettazione n. 69) approvato con delibera di C.C. n. 76 del 27/05/1998. Per tale area il RUE, ad eccezione di quanto diversamente previsto dal presente articolo, assume i contenuti, le previsioni urbanistiche, le modalità di attuazione, gli allineamenti, le tipologie edilizie e le prescrizioni di zona contenute nel Programma funzionale (Unità di progettazione n. 69) su richiamato; inoltre il RUE assume quale parametro relativo alla Superficie utile lorda (**Sul**) massima edificabile il valore della Superficie utile edificabile (**Sue**) (vedi art. 1.3.23) esistente, determinato dalla somma della **Sue** stessa regolarmente assentita con precedenti idonei titoli abilitativi e dalla **Sue** (calcolata ai sensi dell'art. 1.3.23) derivante dall'aumento del 10% del Volume previsto nel suddetto Programma funzionale, disposto con la Delibera di C.C. n. 12 del 26/03/2009 "Approvazione del Piano Triennale 2009/2011 delle Valorizzazioni e Alienazioni del Patrimonio Immobiliare – Art. 58, D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008", come modificata con atto di C.C. n. 64 del 24/09/2009.
2. Nell'area in oggetto, considerato che la stessa ricade nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'art. 2.9, gli intereventi sulle unità edilizie ivi esistenti, si attuano nei limiti contenuti al comma 3, lett. b), dello stesso art. 2.9, come richiamato al comma 8, dell'art. 4.3.1 ed alla condizione che gli stessi non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e diminuzioni della superficie permeabile complessiva ad eccezione di quanto previsto di seguito nel presente comma; inoltre l'intervento di tipo **AM**, previsto dalle norme su richiamate, è ammesso anche per la realizzazione della quantità di Superficie utile edificabile (**Sue**), (vedi art. 1.3.23 e calcolata ai sensi del medesimo articolo) pari a quella derivante dall'aumento volumetrico del 10%, disposto con la Delibera di C.C. n. 12 del 26/03/2009, richiamata al precedente comma 1.
3. Nell'area del suddetto parco tematico e ricreativo è ammesso, sia il mantenimento degli usi legittimamente in essere, sia l'inserimento di quelli previsti nel Programma funzionale richiamato al precedente comma 1, ed in ogni caso sono sempre ammessi i seguenti tipi d'uso: **e2**, **d3**, **g2** e **d8**. Eventuali ulteriori usi potranno essere previsti in sede di POC.

3bis. *Soppresso.*

Art. 4.3.12 – Zona per campeggi e villaggi turistici Act7

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nella Zona per campeggi e villaggi turistici **Act7** si distinguono le seguenti unità edilizie:
   a) l'unità edilizia compresa nel vigente Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PP) attuativo delle previsioni urbanistiche previgenti alla quale si applicano le disposizioni di cui al medesimo PP e quelle dei successivi commi 2, 3 e 4;
   b) le unità edilizie diverse da quelle di cui alla precedente lettera a), alle quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 4*bis*.
2. Nella presente Zona, sull'unità edilizia di cui al comma 1, lettera a), l'attuazione delle opere previste dal Piano Particolareggiato di cui al medesimo comma 1, lettera a), per le parti non ancora completamente ultimate, può avvenire mediante gli interventi edilizi di tipo **RI**, **NC**, **AM**, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel medesimo Piano ed altresì delle ulteriori disposizioni di cui al successivo comma 4; la delimitazione grafica dell'"AREA DI MASSIMO INGOMBRO PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE COMPLEMENTARI E DI RISTORO" individuata negli elaborati del Piano è da considerarsi di massima e quindi modificabile con i predetti interventi edilizi.
3. Inoltre sull'unità edilizia di cui al comma 1, lettera a), si applicano in particolare le disposizioni di cui all'art. 6 della L. R. n. 16/2004 e s. m. e i.(*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*) e sugli "*immobili e costruzioni*" (vedi art. 1.2.1) preesistenti o realizzati a seguito dell'attuazione del Piano Particolareggiato di cui al comma 1, lettera a), sono ammessi interventi edilizi diretti di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **D**, **SMT**, **AR**, nel rispetto comunque delle disposizioni di cui al successivo comma 4.
4. Gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 2 e 3, si attuano nel rispetto delle seguenti ulteriori disposizioni:
   - conferma e mantenimento dell'uso **b2.a** "Attività ricettive all'aria aperta - campeggi";
   - rispetto di tutte le prescrizioni e vincoli sovraordinati eventualmente sopravvenuti al Piano Particolareggiato di cui al comma 1;
   - in conformità alle disposizioni di cui alla L. R. n. 16/2004 e s. m. e i. ed alla Delibera della Giunta Regionale n. 2150 del 21/11/2004 come modificata con pari Atto n. 803 del 04/06/2007;
   - rispetto delle seguenti caratteristiche strutturali:
     - i complessi turistici all'aria aperta devono essere adeguatamente recintati;
     - la recinzione di altezza non inferiore a 1,80 m deve essere opportunamente schermata ove occorra, per garantire sicurezza e riservatezza agli ospiti;

- la struttura ricettiva deve essere facilmente accessibile ai veicoli con il relativo rimorchio. Gli accessi devono essere sufficientemente ampi per consentire un agevole passaggio dei veicoli;
- la viabilità veicolare interna e di accesso deve essere realizzata con materiale arido e con rifinitura idonea a consentire un agevole scorrimento delle autovetture e dei relativi rimorchi senza deformazione del fondo e tale da permettere il deflusso delle acque meteoriche e da non dare origine a sollevamento di polvere;
- la struttura deve essere dotata di una o più aree parcheggio in proprietà o in uso, con numero di posti auto pari a quello delle piazzole;
- qualora sia consentita la sosta auto nell'ambito delle singole piazzole, il numero delle aree di parcheggio ad uso comune può essere ridotto fino ad un minimo del 5% del numero delle piazzole.

4*bis*. Nella presente Zona, sulle unità edilizie di cui al comma 1, lettera b), fatta salva la possibilità per le stesse di essere attuate con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o Progetto Unitario Convenzionato (PUC), sono considerati compatibili gli usi legittimamente in atto alla data di adozione del presente RUE e fermo restando il rispetto delle norme di tutela degli immobili di *pregio storico-culturale e testimoniale* di cui, in particolare, agli artt. 2.15, 2.16 e 2.17, mediante titoli abilitativi diretti, sono ammessi i seguenti interventi edilizi di tipo: **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **RI**, **D** limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni incongrue.

Inoltre è previsto l'intervento di tipo **NC** comportante cambio d'uso dell'area, esclusivamente per realizzare aree di parcheggio (pertinenziali) degli ospiti della struttura ricettiva all'aria aperta (campeggio esistente sull'unità edilizia di cui al comma 1, lettera a)); tali parcheggi possono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione dei nuovi parcheggi non può comportare aumento della capacità ricettiva massima autorizzata per la struttura;
- devono essere costituiti esclusivamente da spazi aperti scoperti;
- le dimensioni massime delle aree di parcheggio devono corrispondere a quelle richieste dalle leggi in materia di strutture ricettive all'aria aperta (vedi: L. R. n. 16/2004 e s. m. e i. e Delibera di G. R. n. 2150/2004 come modificata con pari Atto n. 803/2007);
- applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 2.4, 3.2.2, 3.2.3 e 3.2.5;
- applicazione delle disposizioni di cui al punto 5.3 dell'Allegato al Decreto Ministero dell'Interno 28/02/2014 recante "*Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture turistico - ricettive in aria aperta (campeggi, villaggi turistici, ecc.) con capacità ricettiva superiore a 400 persone*";
- dovranno essere rimossi definitivamente nel caso in cui le aree sulle quali sono ubicati vengano inserite in un POC ed il necessario PUA attuativo od il PUC, non ne prevedano la loro permanenza.

Art. 4.3.13 - Zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale Act8: SCHEDE

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le zone **Act8** comprendono le unità edilizie e le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale esistenti (in genere di carattere sovracomunale) e le stesse, unitamente a quelle disciplinate agli artt. 3.1.1 e 3.1.2, costituiscono parte della dotazione di attrezzature ed impianti di uso pubblico definita dal PSC.
2. Per le unità edilizie e le aree cui al presente articolo:
   - Il POC, ai sensi del punto 5, dell'art. 4.3 del PSC, fermo restando la prevalente destinazione ad attrezzature e spazi di uso collettivo, potrà programmare anche interventi di trasformazione fisica o funzionale;
   - il RUE, nelle schede che seguono, definisce i parametri, le condizioni, gli usi consentiti e gli interventi diretti ammessi, i quali si attuano comunque nel rispetto di quanto disposto all'art. 4.3.1, comma 7.

- Scheda 1 – Impianti tecnici

- Usi previsti

  Sono previsti gli usi **d15**, **g3**, **g4**, **g6** limitatamente alle sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

- Parametri di attuazione

  UF = max 0,8 mq./mq.. Non fanno parte dell'**UF** tutte le costruzioni e gli impianti di carattere tecnologico;

  Q = max 50% della **SF**, o = **Q** preesistente se superiore;

  H = max 13 m., o = **H** preesistente se superiore.

- Interventi ammessi

  (fermo restando quanto disposto al secondo alinea del presente comma 2)

  Sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM**, **D** nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

- Scheda 2 – Palazzo del Turismo

- Usi previsti

  è ammesso il mantenimento degli usi in atto e previa autorizzazione della competente Soprintendenza l'inserimento dei seguenti usi:

  e1, **e2**, **d4**, **d5**, **d7**, **d6**, **d15**.

- Parametri di attuazione

  UF = max. 1,5 mq./mq..

- Interventi ammessi

  (fermo restando quanto disposto al secondo alinea del presente comma 2)

  Sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC** e **CD**, previa autorizzazione della Soprintendenza.

- Scheda 3 – Palacongressi

- Usi previsti

  Sono previsti gli usi **e1**, **e2**, **d1**, **d15**, **d6**, **d7**, **d4**, **d5**, **g2**.

  E' considerato compatibile l'uso **e3**, esclusivamente nei casi di nuovo insediamento, alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.

  L'uso **d7** dovrà rispettare il limite minimo di superficie pari a mq. 6.000.

- Capacità insediativa

  La capacità insediativa è determinata dall'applicazione di:

  - **UF** = 2,2 mq/mq per la superficie fuori terra;
  - **UF** = 1,0 mq/mq per l'uso **d15**, in soluzione interrata.

  I portici e le gallerie di uso pubblico dovranno rispettare il limite massimo del 50% della **Sq** (Superficie coperta).

  L'insediamento degli usi commerciali resta vincolato ai piani terra e primo.

- Interventi ammessi

  Sono ammessi interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **AM**, **RI**, **NC**, **CD**, quest'ultimo applicabile esclusivamente ai suddetti casi di nuovo insediamento dell'uso **e3**.

- Standard urbanistici

  I parcheggi per la parte pubblica dovranno essere assicurati in analogia a quanto previsto dalla L. R. n. 35/1990 e s. m. e i. art. 2 e del comma 3, lett. b) dell'art. A-24 della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i. e potranno essere realizzati in strutture attrezzate multipiano anche interrate in eccedenza rispetto all'**UF** destinato all'uso **d15**, o reperiti in altra area attrezzata che ne consenta il pieno e agevole utilizzo.

- Modalità di attuazione

  Intervento diretto convenzionato per le parti pubbliche o di uso pubblico

- Disposizioni particolari

  Le scale aperte, di sicurezza e di accesso all'edificio, le pensiline a protezione degli spazi di uso pubblico dovranno rispettare unicamente la distanza minima pari a ml. 1,50.

- Scheda 4 – Parcheggi interrati p.zza Vittorio Veneto

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto di tipo **NC**

Usi previsti:

Sono ammessi i seguenti usi:

e2, d1, d15, g2, g1

(i rapporti tra gli usi **d15**, **g2** saranno stabiliti con successivo atto di approvazione del *Project finance*)

L'insediamento dei tipi d'usi **e2, d1**, è ammesso al solo piano fuori terra.

Capacità insediativa

Per l'uso **e2** – Superficie utile lorda (**Sul**) max = mq. 12,00

Per l'uso **d1** – Superficie utile lorda (**Sul**) max = mq. 138,00

Per gli usi **d15** e **g2** – Superficie utile lorda (**Sul**) max = mq. 800 esclusivamente in soluzione interrata.

- Scheda 5 – Attrezzature ricreative e sportive

- usi previsti:

  sono ammessi gli usi: **e1**, **e2**, **d2**, **d3**, **g2**.

- Parametri di attuazione:

  UF = max 0,25 mq/mq.;

  Q = max 50% della **SF**;

  SP = min 30% della **SF**;

  H = max 8,50 m..

- Interventi ammessi:

  (fermo restando quanto disposto al secondo alinea del presente comma 2) sono ammessi gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM**, **CD**, **AR**.

CAPO 4.4 - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE, AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E POLI FUNZIONALI

Art. 4.4.1 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Negli ambiti urbani da riqualificare, individuati nella Tav 1 del RUE con la stessa numerazione riportata nella cartografia di Tav 3 del PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o un Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

2. Negli ambiti di cui al comma 1, sia fino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA o del Progetto Unitario Convenzionato attuativi del medesimo POC, rispettivamente, sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, nei limiti previsti dai successivi commi 3 e 7 ed anche nel rispetto, se ed in quanto dovuto, delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 1.1.5, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

   di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE** senza aumento di Superficie utile lorda (**SuI**), **AM** limitatamente al caso di modifica volumetrica relativa all'incremento dell'altezza totale di una costruzione preesistente, derivante da interventi di adeguamento ai requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, antisismica, di sicurezza ed antincendio, **D**, **AR** e, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'art. 6.9.3*bis*, è previsto l'intervento di tipo **NC** relativo all'installazione e/od al mantenimento, transitori di manufatti di servizio quali le *coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico,* di cui al medesimo art. 6.9.3*bis*.

3. Sugli edifici ed i giardini di pregio e di pertinenza, rispettivamente individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.13, 2.14, 2.15 e 2.18, sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento, di cui al Capo 1.5, consentiti dalle relative categorie di tutela di cui agli artt. 2.17 e 2.18. In particolare, sugli edifici delle "*colonie marine*" di cui al comma 1, lettere a) e b) del precedente art. 2.14 ed al comma 1, lettera a) dell'art. 2.15, ai sensi del punto 6 dell'art. 4.4 delle norme di attuazione del PSC, sono ammessi esclusivamente interventi di **MO** ed **MS**. Altresì sugli edifici esistenti nelle porzioni di ambiti di cui al comma 1, ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'art. 2.9, sono ammessi esclusivamente gli interventi, secondo i casi, di cui ai commi 3 e 4, dello stesso art. 2.9, se tali interventi sono più limitativi rispetto a quelli ammessi dalle norme del comma 2 e del presente comma 3.

4. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Tuttavia, in deroga alla predetta disposizione gli immobili di proprietà pubblica facenti parte del patrimonio disponibile, al fine di una loro valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008 e s. m. e i., possono

variare la loro destinazione d'uso in atto verso gli usi **e1**, **e2**, **e9** e **d12**, mediante intervento di **CD** anche associato agli altri interventi già ammessi ai precedenti commi 2 e 3; inoltre nelle unità edilizie esistenti alla data del 20/02/2008 corrispondenti ad aree "commerciali", valutate idonee con la Determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi, approvata in data 21/06/2000 e recepita dal C. C. con delibera n. 124 del 23/11/2000, è ammesso mantenere o insediare l'uso **e3**, anche, mediante il cambio di destinazione di usi preesistenti (intervento di **CD**), nel rispetto dei requisiti urbanistici in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali (**P3**) e di parcheggi pubblici (**P1**) ed aree (**U**), prescritti agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5 ed agli artt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8, delle ulteriori disposizioni del RUE e di altri piani sovraordinati e delle norme dei regolamenti comunali vigenti in materia di commercio per quanto non in contrasto con le vigenti legislazioni.

5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi gli interventi edilizi diretti di cui al precedente comma 2, ed inoltre di tipo **RI** comunque nel rispetto dei limiti previsti al precedente comma 3. Gli interventi di cambio d'uso (**CD**) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel PUA o nel Progetto Unitario approvato.

6. Le norme di cui ai precedenti commi non si applicano all'ambito urbano da riqualificare indicato, nella Tav. 1 con il n. 2, nel quale, rispettivamente:

   - nelle aree disciplinate dai Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP) vigenti sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, degli usi, dei parametri e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nei rispettivi medesimi Piani particolareggiati; gli stessi piani, dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data della loro scadenza come stabilita nella convenzione dei PP medesimi, possono essere sottoposti a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva;

   - nell'unità edilizia di cui alla "ex Colonia Reggiana", al fine di attuare i contenuti dell'Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici previgenti al PSC, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, n. 20 del 31/01/2006, mediante intervento edilizio diretto, si applicano le prescrizioni di cui al PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE "CITTA' DELLE COLONIE" Ambito della zona "Aree del Marano", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 30/10/2003, che di seguito in stralcio si riportano:

     - *"con riferimento alla proposta progettuale formulata dal soggetto risultato aggiudicatario a seguito della procedura concorsuale per l'assegnazione in godimento a fronte degli interventi di ripristino funzionale delle "COLONIE REGGIANA ED ADRIATICA" – atti Consiglio Comunale n. 31 del 28/03/2001 e Giunta Comunale n. 227 del 11/12/2001 – la destinazione prevista è quella per Attività Ricettiva Alberghiera a gestione unitaria oltre alla prescrizione di insediare sedi per associazioni sportive legate all'ambito marino;*

     - *gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme del PTCP".*

Di conseguenza su tale immobile, in relazione alle funzioni di cui all'art. 1.6.1 comma 4, sono ammessi gli usi **b1** e **d2** ed in relazione agli interventi edilizi ammissibili, si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.17, punti da n. 8 a n. 12*bis* (***Sottocategoria 1.2***).

Sui progetti relativi ai suddetti tipi d'intervento deve essere acquisito il parere della competente Sopraintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i..

L'inserimento nel POC di tale ambito costituirà, secondo i casi, la conferma dell'attuazione in atto delle previsioni urbanistiche previgenti o eventualmente la programmazione di interventi diversi da quelli già previsti dai suddetti PP e conformi al PSC.

Dopo la data di scadenza dei su richiamati Piani particolareggiati, come stabilita nelle convenzioni allegate ai medesimi, qualora non siano stati eseguiti gli interventi in essi previsti o compiuti gli obblighi contenuti nella medesima convenzione, ed altresì dopo la scadenza degli accordi attuativi dei su richiamati atti comunali relativi alla ex "*COLONIA REGGIANA*", anche il presente ambito di riqualificazione si attuerà applicando le norme di cui ai precedenti commi.

7. Negli ambiti urbani da riqualificare indicati con i nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, i quali ricadono nel perimetro delle aree soggette a "Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica Città delle Colonie", come individuato nella Tav. 3 del PSC e disciplinato dall'art. 3.8 delle N. di A. dello stesso PSC, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 6, sono da rispettare anche i contenuti di ciascun "Programma unitario", approvati rispettivamente in data 30/10/2003, con delibera di C. C. n. 98 (ambito Nord) ed in data 26/01/2012, con delibera di C. C. n. 3 (ambito Sud).

7*bis* Nell'ambito urbano da riqualificare indicato con il n. 7, esclusivamente sull'unità edilizia esistente adibita a struttura ricettiva alberghiera, diversamente da quanto disposto al comma 2, in attuazione dell'art. 7*ter* della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., al fine di favorire la *qualificazione del patrimonio edilizio esistente*, si applicano anche le norme di cui all'art. 4.2.3, comma 8, sub lettera a2), fatta eccezione per la disposizione che consente di incrementare la Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente, mediante l'aumento del corrispondente volume sino al raggiungimento di un indice di edificabilità fondiaria (**IF**) pari a 5 mc./mq., che in questo caso, appunto, non si applica.

Art. 4.4.2 - Ambiti specializzati per attività produttive ASP

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:
   - ASP 1: Zone totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati per attività prevalentemente manifatturiere.

- ASP 2: Zone totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati per attività miste manifatturiere, terziarie e commerciali;
- ASP 3: Zone con le stesse caratteristiche delle ASP 1 ed ASP 2, ma relative ad aree assoggettate a disciplina speciale in attuazione di norme sovraordinate;
- **STR VSTR CICL FERR TRC CARB**: Zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, verde di arredo, piste ciclabili e pedonali, trasporto rapido costiero, impianti di distribuzione di carburanti, disciplinate al Capo 3.3;
- **AC S V VS Veco P AP Ppc**: Zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate all'art. 3.1.2.

Art. 4.4.3 - Destinazioni d'uso nelle zone ASP

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nelle zone urbanistiche ASP 1 sono previsti in generale i seguenti usi:

   d12, **d13**, **d14**, **c1**, **c2**, **e6**, **e8**, **e9**, **g3**, **g4**, **g5**, **g6**.

   I suddetti usi, se preesistenti, possono trasformare la propria capacità insediativa, sia fra loro, che per l'insediamento degli usi **e2**, **d1**, **d2**, **e3.n** come disciplinato dall'art. 1.1.11*ter*, **d6** e **d4**.

   Gli usi **e2**, **d1**, **d2**, **e9** quando riferito alle attività di acconciatori, palestre e centri di estetica e cura del corpo, **e3.n**, **d6** e **d4**, complessivamente, non possono superare la quantità massima di **Sul** pari al valore del 50% della **Sul** totale esistente o ammissibile nel complesso delle zone ASP1.

   E' considerata compatibile, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE, l'attività di autolavaggio (**d16**).

2. Nelle zone urbanistiche ASP 2 sono previsti in generale i seguenti usi:

   e2, **d1**, **d12**, **d13**, **d14**, **d6**, **c1**, **c2**, **e6**, **e8**, **e9**, **g3**, **g4**, **g5**, **g6**.

   I suddetti usi, se preesistenti, possono trasformare la propria capacità insediativa, sia fra loro, che per l'insediamento degli usi **d2**, **e3.n** come disciplinato dall'art. 1.1.11*ter*, e **d4**.

   Gli usi **e2**, **d1**, **d2**, **e9** quando riferito alle attività di acconciatori, palestre e centri di estetica e cura del corpo, **e3.n**, **d6** e **d4**, complessivamente non possono superare la quantità massima di **Sul** pari al valore del 50% della **Sul** totale esistente o ammissibile nel complesso delle zone ASP2.

3. Nelle zone urbanistiche ASP 1 e ASP 2, sono considerati compatibili ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE gli alloggi posti all'interno delle unità immobiliari ad uso **e2**, **d1**, **d12**, **d13**, **d6**, **c1**, **c2**, **e6**, **e9**; l'eventuale trasformazione di tali alloggi verso le attività precedentemente elencate, non comporta intervento di tipo **CD**.

4. Nelle unità edilizie a tipologia e prevalente destinazione residenziale ricadenti nelle zone ASP 1 e ASP 2, sono considerati compatibili gli usi in atto ed è ammesso il loro mantenimento fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno degli usi ammessi in ciascuna zona da attuarsi mediante gli interventi di cui agli artt. 4.4.4 e 4.4.5. Sulle medesime unità edilizie, nel caso del mantenimento degli usi in atto, sono ammessi esclusivamente gli intereventi di cui all'art. 4.4.4 e precisamente **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE**, **D**. Con l'intervento di tipo **RE**, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi ed alle condizioni fissate dalla L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. *(Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)* e sugli edifici individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 2.16 e 2.17; inoltre per l'attuazione di tale intervento, per gli edifici tutelati, ad eccezione di quelli individuati con le sottocategorie 3.1 e 3.3, si applicano le disposizioni stabilite per lo stesso intervento al comma 2, lett. d), dell'art. 4.1.1 e per gli altri edifici quelle stabilite, per gli edifici non tutelati, al comma 1, dell'art. 4.2.3.
5. Nelle zone urbanistiche ASP 1 e ASP 2, sono considerate inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE e nei casi di cui al successivo comma 6, le medio-grandi e grandi strutture di vendita (**e4** ed **e5**).

   Per le medio-grandi e grandi strutture di vendita e per le medio-piccole strutture di vendita, esistenti, è ammesso, oltre al loro mantenimento, l'ampliamento della propria capacità insediativa (Superficie utile lorda – **Sul** - preesistente), purché siano rispettati i requisiti urbanistici in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali (P3) e di parcheggi pubblici (P1) ed aree (U), prescritti agli artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5 ed artt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.

   Tutte le precedenti possibilità di modificazione di capacità insediativa sono ammesse comunque solo se consentito dalle norme dei regolamenti comunali vigenti in materia di commercio per quanto non in contrasto con le vigenti legislazioni e da quelle di cui all'art. 8.2 del PTCP vigente.
6. Nelle zone urbanistiche ASP 1 e ASP 2, nel caso in cui l'uso **e6** riguardi esclusivamente l'attività di commercio all'ingrosso, è ammesso anche esercitare congiuntamente l'attività di vendita al dettaglio (secondo i casi, usi **e1**, **e3.n**, **e4** ed **e5**); in tali casi si applicano le disposizioni di cui all'art. 19 bis e 19ter, della L. R. n. 14/1999 e s. m. e i.. .

Art. 4.4.4 - Interventi ammessi in generale nelle zone ASP

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. In tutte le zone ASP, a prescindere dagli indici edilizi massimi e dalle ulteriori disposizioni da rispettare in ciascuna zona di cui all'art. 4.4.5, e fermo restando il rispetto delle norme di cui al comma 5*bis* dell'art. 1.1.5 e di tutela di cui al Titolo II, sulle unità edilizie preesistenti, comprese quelle a tipologia e prevalente destinazione residenziale di cui al comma 4 dell'art. 4.4.3, sono ammessi i seguenti interventi edilizi di tipo:

   MO, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE**, **D**.

Sono ammessi inoltre gli interventi di **CD** con riferimento agli usi previsti in ciascuna zona.

1*bis*. *Soppresso.*

1*ter.* In tutte le zone ASP, per gli interventi relativi all'uso **e8**, non si applicano le norme del presente articolo, ma esclusivamente le disposizioni di cui all'art. 3.3.5.

Art. 4.4.5 - Ulteriori interventi e parametri edilizi nelle zone ASP

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nelle zone ASP 1 e ASP 2, sulle aree interessate da un Piano Urbanistico Attuativo (PP) vigente, fino alla data della sua scadenza, come stabilita nella convenzione ad esso allegata, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PP; quest'ultimo, sempre nello stesso termine di validità di cui sopra, può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
2. Nelle zone ASP 1 e ASP 2, sulle unità edilizie è comunque ammessa la realizzazione di interrati sotto tutta l'area di sedime del fabbricato con una altezza utile pari a mt. 3,00.
3. Nelle zone ASP1, alle medesime condizioni e prescrizioni richiamate al comma 1, dell'art. 4.4.4, sulle unità edilizie a tipologia e prevalente destinazione residenziale nel solo caso di cambio d'uso verso uno degli usi ammessi di cui al comma 1 dell'art. 4.4.3, sulle unità fondiarie (lotti inedificati) e sulle unità edilizie non comprese in PP vigenti e sulle unità edilizie realizzate a seguito dell'attuazione dei PP di cui al comma 1 dopo la data della loro scadenza, come stabilita nelle convenzioni allegate agli stessi, qualora siano stati compiuti gli obblighi di convenzione (ivi compresa la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree per spazi collettivi), oltre agli interventi di cui al richiamato art. 4.4.4, sono ammessi quelli di tipo **NC**, **AM**, **RI** nel rispetto di:
   - **UF** = max 0,50 mq./mq.;
   - **Q** = max 50% della **SF**;
   - **SP** = minimo 15% della **SF**;
   - **H** = max 7.50 mt..
4. Nelle zone ASP2, alle medesime condizioni e prescrizioni richiamate al comma 1, dell'art. 4.4.4, sulle unità edilizie a tipologia e prevalente destinazione residenziale nel solo caso di cambio d'uso verso uno degli usi ammessi di cui al comma 2 dell'art. 4.4.3, sulle unità fondiarie (lotti inedificati) non compresi in PP vigenti e sulle unità edilizie realizzate a seguito dell'attuazione dei PP di cui al comma 1 dopo la data della loro scadenza, come stabilita nelle convenzioni allegate agli stessi, qualora siano stati compiuti gli obblighi di convenzione (ivi compresa la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree per

spazi collettivi), oltre agli interventi di cui al richiamato art. 4.4.4, sono ammessi quelli di tipo **NC**, **AM**, **RI** nel rispetto di:

- **UF** = max 0,50 mq./mq.;
- **Q** = max 50% della **SF**;
- **SP** = minimo 15% della **SF**;
- **H** = max 7.50 mt..

4*bis*. Nelle zone ASP 1 e ASP 2, oltre a quanto consentito per le medesime zone dalle norme, ed anche in deroga alle stesse, di cui all'art. 4.4.4 ed al presente articolo, ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, è ammesso il previsto incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) _. Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (**Sul**), sulle Unità edilizie ricadenti nelle presenti zone, con l'intervento di tipo **RE**, è sempre consentito anche l'intervento di **AM** per realizzare l'eventuale aumento di volume derivante dal suddetto incremento di **Sul** e tale disposizione si applica anche alle Unità edilizie classificate esclusivamente con le sottocategorie 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 e 3.3 dell'art. 2.17; comunque il predetto incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) non si applica ai suddetti interventi di tipo **RE** qualora gli stessi riguardino "*unità edilizie a tipologia e prevalente destinazione residenziale*", se non associati a contestuale cambio d'uso di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo.

4*ter.* Nelle zone ASP 1 e ASP 2, per gli interventi relativi all'uso **e8**, non si applicano le norme del presente articolo, ma esclusivamente le disposizioni di cui all'art. 3.3.5.

5. Per le aree interessate da un Piano Urbanistico Attuativo (PP), nel caso che sia scaduta la data della sua validità, come stabilita nella convenzione ad esso allegata, senza che siano state attuate completamente e cedute le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento e cessione al Comune, diversamente da quanto previsto ai commi precedenti, sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 4.4.4.

6. Nelle unità immobiliari a destinazione **e9** e **c1**, una quota di superficie pari al 40% può essere destinata alla vendita dei prodotti di produzione propria in conformità alla vigente normativa. Tale destinazione non comporta né il frazionamento nè il cambio d'uso dell'Unità immobiliare.

7. Nelle nuove unità edilizie con Superficie utile lorda (**Sul**) maggiore di mq. 1.000, è ammesso il frazionamento in unità immobiliari autonome produttive, nel rispetto di tutte le seguenti prescrizioni:
   - le unità immobiliari autonome produttive non dovranno essere inferiore a mq. 500 di Superficie utile lorda (**Sul**);
   - le unità immobiliari autonome produttive non potranno essere frazionate in più di tre e per le stesse dovranno essere garantiti accessi, dalla viabilità, autonomi ed in sicurezza;
   - ciascuna unità immobiliare dovrà essere dotata autonomamente della necessaria quota di parcheggi di tipo P3, come prescritta nella tabella di cui al comma 9 dell'art. 3.1.5.

7*bis*. In applicazione delle disposizioni di cui al comma 5, dell'art. 55, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., e dell'atto di indirizzo tecnico regionale approvato con DGR n. 75/2014, i fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, esistenti alla data del 31/07/2013, possono essere frazionati in più unità autonome produttive, nell'ambito dei procedimenti di cui agli articoli 5 e 7 del DPR n. 160/2010, attraverso la presentazione di apposita SCIA.

Il frazionamento può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti precedentemente , nel rispetto degli usi dichiarati compatibili (degli usi produttivi ammessi) ai sensi dell'art. 4.4.3 e delle ulteriori prescrizioni del richiamato precedente comma 7.

7*ter*. *Soppresso.*

Art. 4.4.5 bis - Zone ASP 3 assoggettate a disciplina speciale e relative Schede

(Inserito dalla variante n°: 5)

1. Nelle zone urbanistiche ASP 3, individuate con specifica grafia e contraddistinte con apposito numero nella Tav. 1 del RUE, si applicano i parametri, le deroghe e le prescrizioni, stabiliti nelle Schede del presente comma; non si applicano le disposizioni di cui al comma 5 bis dell'art. 1.1.5; rimangono in vigore le ulteriori disposizioni contenute nel RUE laddove non contrastanti con i contenuti delle singole Schede:

- **Scheda 1**

  Nell'area individuata con specifica grafia e contraddistinta con il numero 1 nella Tav. 1 del RUE, fatta eccezione per le disposizioni espressamente e diversamente stabilite nella presente Scheda, valgono le medesime norme vigenti per le zone ASP 1 relative, agli usi, di cui all'art. 4.4.3 ed agli interventi e parametri, di cui agli articoli 4.4.4 e 4.4.5.

  Per gli immobili preesistenti alla data di adozione della variante RUE 2016, ai fini della riqualificazione aziendale, è ammesso un incremento di **Sul** per un massimo di 1280 mq., attuabile attraverso intervento diretto convenzionato, nel rispetto comunque dei seguenti parametri:

  - **Q** = Massimo = 60% della SF.
  - **SP** = Non si applicano le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 3.2.3 e la superficie permeabile richiesta è pari al 15% della superficie scoperta, qualora preesistente.
  - **H** = Massima = pari a quella esistente.
  - **P3** = Quantità prescritta ai sensi dell'art. 3.1.5.
  - **P1** = Quantità prescritta ai sensi dell'art. 3.1.6, la quale può essere completamente monetizzata in deroga ai limiti massimi fissati dall'art. 3.1.8.
  - **Dc** = Minimo m. 5,00.
  - **Ds** = Minimo m. 10,00 da Via Gradara e minimo m. 5,00 da Viale Carpegna.

- **Prescrizioni** = Da Via Gradara non sono consentiti passi carrai di cui all'art. 3.3.8; per l'area adiacente la stessa Via Gradara precedentemente individuata a VSTR ed ora inclusa nella presente Scheda, è ammesso esclusivamente l'utilizzo per l'insediamento di parcheggi P3 in soluzione a raso.

- **Scheda 1.1**

Nell'area individuata con specifica grafia e contraddistinta con il numero 1.1 nella Tav. 1 del RUE, fatta eccezione per le disposizioni espressamente e diversamente stabilite nella presente Scheda, valgono le medesime norme vigenti per le zone ASP 1 relative, agli usi, di cui all'art. 4.4.3 ed agli interventi e parametri, di cui agli articoli 4.4.4 e 4.4.5.

Per gli immobili preesistenti alla data di adozione della variante RUE 2016, ai fini della riqualificazione aziendale, è ammesso un incremento di Sul per un massimo di 290 mq., da attuarsi mediante la realizzazione di soppalco all'interno dell'edificio esistente. L'intervento è attuabile attraverso titolo edilizio convenzionato, nel rispetto comunque dei seguenti parametri:

- **Q** = Massimo = pari a quella esistente.
- **SP** = Non si applicano le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 3.2.3 e la superficie permeabile richiesta è pari al 15% della superficie scoperta, qualora preesistente.
- **H** = Massima = pari a quella esistente.
- **P3** = Quantità prescritta ai sensi dell'art. 3.1.5.
- **P1** = Quantità prescritta ai sensi dell'art. 3.1.6, la quale può essere monetizzata ai sensi dell'art. 3.1.8;
- **Ds** = Minima pari a quella esistente.

- **Scheda 2**

Nell'area individuata con specifica grafia e contraddistinta con il numero 2 nella Tav. 1 del RUE, fatta eccezione per le disposizioni espressamente diversamente stabilite nella presente Scheda, valgono le medesime norme vigenti per le zone ASP 2 relative, agli usi, di cui all'art. 4.4.3 ed agli interventi e parametri, di cui agli articoli 4.4.4 e 4.4.5.

Per gli immobili preesistenti alla data di adozione della variante RUE 2016, ai fini della riqualificazione aziendale, è ammesso un incremento di **Sul** per un massimo di 500 mq., da attuarsi mediante la realizzazione di soppalco all'interno dell'edificio esistente. L'intervento è attuabile attraverso titolo edilizio convenzionato, nel rispetto comunque dei seguenti parametri:

- **Q** = Massimo = pari a quella esistente.
- **SP** = Non si applicano le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 3.2.3 e la superficie permeabile richiesta è pari al 15% della superficie scoperta, qualora preesistente.
- **H** = Massima = pari a quella esistente.

- **P3** = Quantità prescritta ai sensi dell'art. 3.1.5.
- **P1** = Quantità prescritta ai sensi dell'art. 3.1.6, la quale può essere monetizzata ai sensi dell'art. 3.1.8;
- **Ds** = Minima pari a quella esistente.

Art. 4.4.6 - Poli funzionali: aeroporto

1. Nel polo funzionale dell'aeroporto di Rimini-S.Marino, si attuano gli interventi di adeguamento tecnologico, di ampliamento e potenziamento dei servizi aeroportuali e delle condizioni di accessibilità, sulla base delle norme statali vigenti.

Art. 4.4.7 - Poli funzionali: polo dei parchi tematici e ricreativi

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nel polo funzionale dei parchi tematici e ricreativi di grande attrazione gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
2. Nelle porzioni territoriali del polo funzionale di cui al comma 1 ove siano vigenti Piani particolareggiati (PP), sono attuabili tutti gli interventi edilizi ed ammessi gli usi rispettivamente consentiti e previsti dagli stessi Piani. Tali Piani particolareggiati (PP), dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data della loro scadenza, come stabilita nelle convenzioni allegate ai medesimi, possono essere sottoposti a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Nelle medesime porzioni territoriali ove siano vigenti Piani particolareggiati (PP), successivamente alla scadenza degli stessi si applicano le disposizioni di cui al comma 5bis dell'art. 1.1.5.

   Sono in ogni caso sempre ammessi i seguenti usi: **e2**, **d15**, **d5**, **d3**, **g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **d8**.

   Eventuali ulteriori interventi ed usi possono essere previsti in sede di POC.
3. Nelle unità fondiarie (porzioni territoriali inedificate) del presente polo funzionale e nelle unità edilizie a prevalente destinazione residenziale esistenti, ricadenti fuori dai perimetri dei vigenti Piani particolareggiati (PP) di cui al comma 2, sono considerati compatibili gli usi in atto, rispettivamente, nelle unità fondiarie e nelle unità edilizie ed è ammesso il loro mantenimento fino all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui al comma 1, e sulle medesime unità sono consenti esclusivamente gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE** senza aumento di Superficie utile lorda (**Sul**) ed **AR**. Sugli edifici tutelati ai sensi degli artt. 2.13, 2.14 e 2.15, sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento, di cui al Capo 1.5, consentiti dalle relative categorie di tutela di cui all'art. 2.17.

   Nelle unità fondiarie (porzioni territoriali inedificate) del presente polo funzionale ricadenti fuori dai perimetri dei vigenti Piani particolareggiati (PP) di cui al comma 2, inoltre, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'art. 6.9.3*bis*, è previsto l'intervento di tipo **NC** relativo

all'installazione e/od al mantenimento, transitori di manufatti di servizio quali le *coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico,* di cui al medesimo art. 6.9.3*bis*.

Art. 4.4.8 - Poli funzionali: arenile

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Nelle porzioni territoriali del polo funzionale dell'arenile ricadenti all'interno dell'ambito del vigente Piano Particolareggiato dell'Arenile (PPA) e successive sue varianti, con il presente RUE, sono attuabili tutti gli interventi edilizi ed ammesse le destinazioni d'uso rispettivamente consentiti e previste dallo stesso Piano Particolareggiato dell'Arenile (PPA) e successive sue varianti. Dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data di scadenza del vigente PP dell'Arenile, lo stesso, può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

   Eventuali interventi ulteriori possono essere previsti in sede di POC, previa modifica del Piano dell'Arenile vigente o sua nuova stesura.

   Nelle porzioni territoriali del polo funzionale dell'arenile ricadenti all'esterno dell'ambito del vigente Piano Particolareggiato dell'Arenile (PPA) e successive sue varianti, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di PUA dell'Arenile che le ricomprenda. Le medesime porzioni territoriali altresì ricadono in "*zona incongrua*" di cui alla lett. b), comma 3 dell'art. 2.9, quindi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, sul patrimonio edilizio qualora legittimamente ivi esistente e nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di cui alla richiamata lett. b), comma 3 dell'art. 2.9 e non è ammesso il cambio d'uso; quanto sopra comunque è ammesso nel rispetto dei limiti eventualmente previsti dalle ulteriori disposizioni di cui al presente RUE.

CAPO 4.5 - TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 4.5.1 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e Ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

2. Negli ambiti di cui al comma 1, sia fino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA attuativo del medesimo POC, rispettivamente, sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, nei limiti previsti al successivo comma 3, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE** senza aumento di Superficie utile lorda (**SuI**), **AM** limitatamente al caso di modifica volumetrica relativa all'incremento dell'altezza totale di una costruzione preesistente, derivante da interventi di adeguamento ai requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed antincendio, **D**, **AR** e, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'art. 6.9.3*bis*, di **NC** relativo all'installazione e/od al mantenimento, transitori di chioschi e manufatti di servizio quali le *coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico,* di cui al medesimo art. 6.9.3*bis*. Con il suddetto intervento di tipo **RE**, negli edifici di cui al comma 1, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi ed alle condizioni fissate dalla citata L. R. e dal successivo comma 3; inoltre per l'attuazione di tale intervento, per gli edifici tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, ad eccezione di quelli individuati con le sottocategorie 3.1 e 3.3, si applicano le disposizioni stabilite per lo stesso intervento al comma 2, lett. d), dell'art. 4.1.1 e per gli altri edifici quelle stabilite, per gli edifici non tutelati, al comma 5, dell'art. 4.3.4.

   Negli ambiti di cui al comma 1, in attesa dell'approvazione del PUA attuativo del POC, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel medesimo POC, sono ammessi, inoltre, gli interventi di Cambio d'uso (**CD**) esclusivamente per gli usi indicati come "previsti" negli ambiti Acr, ai sensi dell'art. 4.2.2, comma 1.

3. Qualora esistenti, sugli edifici ed i giardini di pregio e di pertinenza, rispettivamente individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.14, 2.15 e 2.18, sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento, di cui al Capo 1.5, consentiti dalle relative categorie di tutela di cui agli artt. 2.17 e 2.18 e dalle disposizioni di cui all'art. 2.16.

4. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente, che alla data di adozione del presente RUE, sia in attuazione un Piano particolareggiato (PP) vigente, fino alla data della sua scadenza, come stabilita nella convenzione ad esso allegata, sono ammessi tutti i tipi di interventi in esso

previsti, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PP medesimo. Tali Piani particolareggiati (PP), dalla data di adozione del presente RUE e fino alla su richiamata data di loro scadenza, possono essere sottoposti a varianti con la normativa urbanistica del PRG pre-vigente, ma che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA o PP di cui ai precedenti commi, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza del Piano stesso, secondo i casi, sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
   - negli ambiti di cui al precedente comma 1, tutti i tipi di interventi edilizi diretti previsti dalle norme dei medesimi PUA;
   - negli ambiti di cui al precedente comma 4, tutti i tipi di interventi edilizi diretti previsti al comma 1 ed al comma 2 limitatamente agli interventi di **RI** ed **AM**, dell'art. 4.2.3; con tali interventi è ammessa anche la realizzazione di spazi fruibili o non fruibili, utilizzabili, secondo i casi, per le funzioni di cui al punto 8, dell'art. 1.2.17, i quali, ai sensi del presente RUE non costituiscono **SuI**, inoltre per i medesimi interventi, sono ammesse deroghe al rispetto degli allineamenti, delle tipologie edilizie e dell'area di sedime (vedi art. 1.3.3/1.3.0) prescritti nel medesimo PP e per l'applicazione delle disposizioni di cui alla lettera c), del comma 2ter, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., previo parere favorevole della CQAP di cui al Capo 6.1; oltre a quanto sopra, nei medesimi ambiti si applicano le disposizioni generali di cui al comma 1 del richiamato art. 4.2.3.

   Nel caso che sia scaduta la data di validità del Piano, come stabilita nella convenzione allegata allo stesso, senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE**, tutti comunque ammessi nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 1.1.5.

Art. 4.5.2 - Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
2. Negli ambiti di cui al comma 1, sia fino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA attuativo del medesimo POC, rispettivamente, sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, nei limiti previsti dai successivi commi 3 e 5, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**,

RS, **RE** senza aumento di Superficie utile lorda (**SuI**), **AM** limitatamente al caso di modifica volumetrica relativa all'incremento dell'altezza totale di una costruzione preesistente, derivante da interventi di adeguamento ai requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed antincendio ed altresì antisismica nei soli casi di cui al comma 3 dell'art. 2.9, **D**, **AR** e, nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'art. 6.9.3*bis*, è previsto l'intervento di tipo **NC** relativo all'installazione e/od al mantenimento, transitori di manufatti di servizio quali le *coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico,* di cui al medesimo art. 6.9.3*bis*. Con il suddetto intervento di tipo **RE**, negli edifici di cui al comma 1, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi ed alle condizioni fissate dalla citata L. R. e dal successivo comma 3; inoltre per l'attuazione di tale intervento, per gli edifici tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, ad eccezione di quelli individuati con le sottocategorie 3.1 e 3.3, si applicano le disposizioni stabilite per lo stesso intervento al comma 2, lett. d), dell'art. 4.1.1 e per gli altri edifici quelle stabilite, per gli edifici non tutelati, al comma 5, dell'art. 4.3.4.

L'intervento di tipo **NC**, è altresì previsto sulle unità edilizie esistenti nelle quali sono insediate le attività ricettive all'aria aperta (campeggi), esclusivamente per realizzare aree di parcheggio (pertinenziali) degli ospiti, anche su aree libere esterne confinanti con le stesse unità edilizie esistenti e ricadenti nel medesimo ambito territoriale di cui al comma 1; tali parcheggi possono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione dei nuovi parcheggi non può comportare aumento della capacità ricettiva massima autorizzata per la struttura;
- devono essere costituiti esclusivamente da spazi aperti scoperti;
- le dimensioni massime delle aree di parcheggio devono corrispondere a quelle richieste dalle leggi in materia di strutture ricettive all'aria aperta (vedi: L. R. n. 16/2004 e s. m. e i. e Delibera di G. R. n. 2150/2004 come modificata con pari Atto n. 803/2007);
- applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 2.4, 2.9, 2.12, 3.2.2, 3.2.3 e 3.2.5;
- anche nei casi di aree esterne confinanti, applicazione delle disposizioni di cui al Decreto Ministero dell'Interno 28/02/2014 recante "*Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture turistico - ricettive in aria aperta (campeggi, villaggi turistici, ecc.) con capacità ricettiva superiore a 400 persone*";
- dovranno essere rimossi definitivamente nel caso in cui le aree sulle quali sono ubicati vengano inserite in un POC ed il necessario PUA attuativo non ne preveda la loro permanenza.

Infine nelle suddette unità edilizie esistenti nelle quali sono insediate le attività ricettive all'aria aperta (campeggi), relativamente agli allestimenti mobili di pernottamento, si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 della L. R. n. 16/2004 e s. m. e i. (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità).

Non sono ammessi interventi di cambio d'uso, fatta eccezione esclusivamente per la realizzazione transitoria delle aree di parcheggio (pertinenziali) degli ospiti di cui al presente comma.

3. Qualora esistenti, sugli edifici ed i giardini di pregio e di pertinenza, rispettivamente individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.14, 2.15 e 2.18, sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento, di cui al Capo 1.5, consentiti dalle relative categorie di tutela di cui agli artt. 2.17 e 2.18 e dalle disposizioni di cui all'art. 2.16. In particolare, qualora esistenti, sugli edifici delle "*colonie marine*" di cui al comma 1, lettere a) e b) dell'art. 2.14 ed al comma 1, lettera a) dell'art. 2.15, sono ammessi esclusivamente interventi di **MO** ed **MS**. Altresì sugli edifici esistenti nelle porzioni di ambiti di cui al comma 1, ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'art. 2.9, sono ammessi esclusivamente gli interventi, secondo i casi, di cui ai commi 3 e 4, dello stesso art. 2.9, se tali interventi sono più limitativi rispetto a quelli ammessi dalle norme del comma 2 e del presente comma 3.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza del Piano stesso, sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la data di validità del Piano, come stabilita nella convenzione allegata allo stesso, senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE**.

5. Le norme di cui ai precedenti commi 1 e 2, non si applicano all'area che ricade nel Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP) vigente, denominato "Futurismo – Comparto n. 15" nella quale sono ammessi tutti i tipi di interventi previsti dal medesimo piano, nel rispetto dei limiti, degli usi, dei parametri e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel Piano particolareggiato; lo stesso Piano, dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data della sua scadenza come stabilita nella convenzione allegata al PP medesimo, può essere sottoposto a variante che non comporti incrementi della potenzialità edificatoria e non comporti diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

   Dopo la data di scadenza del su richiamato Piano particolareggiato, come stabilita nella convenzione allegata al medesimo, qualora non siano stati eseguiti gli interventi in esso previsti o compiuti gli obblighi contenuti nella medesima convenzione, anche la presente area si attuerà applicando le norme di cui ai precedenti commi.

   L'inserimento nel POC di tale area costituirà, secondo i casi, la conferma dell'attuazione in atto delle previsioni urbanistiche previgenti o eventualmente la programmazione di interventi diversi da quelli già previsti dai suddetti PP e conformi al PSC.

6. Negli ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica che ricadono nel perimetro delle aree soggette a "Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica Città delle Colonie", come individuato nella Tav. 3 del PSC e disciplinato dall'art. 3.8 delle N. di A. dello stesso PSC, sono

da rispettare anche i contenuti di ciascun "Programma unitario", approvati rispettivamente in data 30/10/2003, con delibera di C. C. n. 98 (ambito Nord) ed in data 26/01/2012, con delibera di C. C. n. 3 (ambito Sud). Sugli edifici esistenti che non siano classificati come "colonie marine" di interesse storico testimoniale come richiamati al comma 3, sono ammessi, comunque fuori dai casi previsti ai precedenti comma 3 ed art. 2.12, anche gli interventi di tipo **AR** e sui medesimi edifici non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

Art. 4.5.3 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

2. Negli ambiti di cui al comma 1, sia fino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA, attuativo del medesimo POC, rispettivamente, sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE** senza aumento di Superficie utile lorda (**Sul**), **D**, **AR** e, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'art. 6.9.3*bis*, è previsto l'intervento di tipo **NC** relativo all'installazione e/od al mantenimento, transitori di manufatti di servizio quali le *coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico,* di cui al medesimo art. 6.9.3*bis*. Con il suddetto intervento di tipo **RE**, negli edifici di cui al comma 1, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi ed alle condizioni fissate dalla citata L. R. e sugli edifici individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 2.16 e 2.17; inoltre per l'attuazione di tale intervento, per gli edifici tutelati, ad eccezione di quelli individuati con le sottocategorie 3.1 e 3.3, si applicano le disposizioni stabilite per lo stesso intervento al comma 2, lett. d), dell'art. 4.1.1 e per gli altri edifici quelle stabilite, per gli edifici non tutelati, al comma 5, dell'art. 4.3.4.

   Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

2*bis*. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive, che alla data di adozione del presente RUE (20/02/2008), sia in attuazione un Piano particolareggiato (PP) vigente, fino alla data della sua scadenza, come stabilita nella convenzione ad esso allegata, sono ammessi tutti i tipi di interventi in esso previsti, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PP medesimo. Tale Piano particolareggiato (PP), dalla data di adozione del presente RUE e fino alla su richiamata data di sua scadenza, può essere sottoposto a varianti con la normativa urbanistica del PRG pre-vigente, ma che non comporti incrementi della potenzialità edificatoria e non comporti diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA o PP di cui ai precedenti commi, rispettivamente approvati o vigenti, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza del Piano stesso, sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni dei PUA o PP. Nel caso che sia scaduta la data di validità del Piano, come stabilita nella convenzione allegata allo stesso, senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE**, tutti comunque ammessi nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 1.1.5.

Art. 4.5.4 - Zona per insediamenti commerciali ''Grande Struttura di vendita'' (Centro commerciale intermedio di livello inferiore)

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. La zona per insediamenti commerciali è relativa ad una ''Grande struttura di vendita'' (Centro commerciale intermedio di livello inferiore) di cui alla Determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi, approvata in data 21/06/2000 e recepita dal C. C. con delibera n 124 del 23/11/2000 e si attua sulla base del vigente Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PP) approvato con delibera di C.C. n. 107 del 27/11/2003 e n. 112 del 30/11/2006, attuativo delle previsioni urbanistiche del pre-vigente PRG/V; altresì alla stessa zona si applicano le norme dei regolamenti comunali vigenti in materia di commercio per quanto non in contrasto con le vigenti legislazioni e da quelle di cui all'art. 8.2 del PTCP vigente.
2. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PP approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza del Piano stesso, sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti relativi al dimensionamento già autorizzato per la Grande struttura di vendita del settore alimentare o misto (uso **e5.a**) e prescrizioni del PP, viceversa i seguenti usi: **e2**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**, **d14**, possono modificare la rispettiva capacità insediativa fra loro. Nel caso che sia scaduta la data di validità del Piano, come stabilita nella convenzione allegata allo stesso, senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE**, tutti comunque ammessi nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 5*bis* dell'art. 1.1.5.

CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE

Art. 4.6.1 - Articolazione del territorio rurale e modalità di attuazione

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. La cartografia del RUE riporta, in conformità al PSC, l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti:
   - l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'art. A-18. della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i.;
   - l'ambito agricolo periurbano di cui all'art. A-20. della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i.;

   nonché, l'individuazione dei principali nuclei costituiti da gruppi accorpati di edifici prevalentemente residenziali.
2. Nei due suddetti ambiti, il PSC, nella Tavola 3, individua specifiche porzioni territoriali ed aree la cui attuazione è programmata dal POC per le quali, il presente RUE all'art. 4.6.12, ne descrive le caratteristiche e ne disciplina gli interventi ammessi sino al loro inserimento nel POC.
3. ***Modalità di attuazione***: fatte salve le disposizioni di cui all'art. 4.6.12, tutti gli interventi di cui al presente capo si attuano per intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti limitazioni:
   - in tutto il territorio rurale di cui al precedente comma 1, sulle unità edilizie e/o fondiarie l'altezza massima consentita (**H**) (Cfr. art. 1.3.27) è la seguente:
     - negli interventi edilizi di recupero di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS** e **RE** è ammesso oltre al mantenimento di quella preesistente anche il raggiungimento della misura di m. 7,50;
     - negli interventi edilizi di nuova costruzione di tipo **NC**, **RI** e **AM**, non potrà superare la misura di m. 7,50;
   - sulle unità edilizie o singole unità immobiliari definite, ai sensi del comma 1 dell'art. 1.6.1, in contrasto con le destinazioni d'uso di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 4.6.2, nel caso del loro mantenimento in atto, ai sensi dell'art. 1.1.7, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (**MO**) e Manutenzione Straordinaria (**MS**);
   - sulle unità edilizie e/o fondiarie ricadenti negli ambiti, sistemi e aree tutelati ai sensi del Titolo II del presente RUE, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme del medesimo Titolo II;
   - sulle unità edilizie e/o fondiarie ricadenti nelle fasce di rispetto di infrastrutture, reti tecnologiche e dotazioni di interesse generale, di cui ai Capi 3.3, 3.4 e 3.5 del presente RUE, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme dei medesimi Capi.

Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1 Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette (uso **f1**, limitatamente all'attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, non intensiva e relativi edifici di servizio e attrezzature) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

d18, **g1**, **e8**, **f2**, **g3**, **g4**, **g5**, **g6**, **g8**, **g9**, **d3**, **g2**;

c1, limitatamente all'attività di produzione e trasformazione di energia unicamente da *fonti energetiche rinnovabili* (svolta attraverso l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici e di impianti microeolici), per autoconsumo e/o per corrispondere alle disposizioni di cui ai commi 3 e 3*bis*, dell'art. 5.4.5, ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di *"requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"*.

2. Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti, anche le ulteriori funzioni agricole (uso **f1**, relative all'*attività zootecnica di allevamento di piccoli animali domestici*), oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati all'art. 4.6.5 e successivi, i seguenti ulteriori usi: **a1.a**, **a2**, **e2**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**, **b1.a**, **b1.b**, **b3**, **f3**, **d9**.

2*bis* Relativamente all'uso **a1.a**, sono soggetti, secondo i casi, al rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 1.6.1, gli alloggi in unità edilizie preesistenti, interessati dai tipi di intervento edilizio di cui al Capo 1.5 ed ammessi dalle norme del presente Capo 4.6, in particolare dagli interventi edilizi di tipo **RE** consistente nella demolizione totale e successiva ricostruzione ed inoltre di tipo **RI**, **AM** e **CD**.

Dall'applicazione delle suddette richiamate disposizioni sono fatti salvi gli alloggi preesistenti regolarmente autorizzati con precedenti titoli abilitativi quando gli stessi siano interessati da interventi edilizi che prevedano anche modifiche della loro rispettiva **Sul**, ma che non aumentino sia il numero complessivo degli alloggi stessi, sia la loro **Sul** complessiva.

3. E' comunque sempre vietato nel territorio rurale il deposito di materiali a cielo aperto.

4. Articolazione della normativa in relazione agli usi:

- Gli interventi di significativi movimenti di terra e dei corpi idrici sono disciplinati all'art. 4.6.3.
- Per gli interventi in relazione agli usi **g1** e **e8** (infrastrutture per la mobilità e distributori di carburanti) si rimanda al Capo 3.3.
- Per gli interventi in relazione agli usi **g3** e **g5** (reti tecnologiche e impianti di trasmissione via etere) si rimanda al Capo 3.4.
- Gli interventi in relazione agli usi **g4** (impianti per l'ambiente), **g6** (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.), **d3** (attrezzature pubbliche per lo svago, il riposo, l'esercizio sportivo), **g2** (parcheggi pubblici)

e **d2** (inerente esclusivamente le *attività formative e sociali* e limitatamente ai "*Centri di buon vicinato*"), sono disciplinati all'art. 4.6.4.

- Gli interventi (*di installazione di impianti solari termici e fotovoltaici e di impianti microeolici*) in relazione all'uso **c1**, limitatamente all'attività di produzione e trasformazione di energia, unicamente, da *fonti energetiche rinnovabili*, per le finalità di cui al precedente comma 1, e solo nell'*ambito agricolo periurbano di cui all'art. A-20, della L. R. 20/2000*, di cui al comma 1, dell'art. 4.6.1, sono disciplinati ai successivi articoli 5.4.4 (*Installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili*) e 5.4.5 (*Norme per la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici).*
- Gli interventi in relazione all'uso **f1** (usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche) sono disciplinati all'art. 4.6.5.
- Gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti: sono disciplinati all'art. 4.6.6 e seguenti del presente Capo.

Art. 4.6.3 - Interventi di significativi movimenti di terra o dei corpi idrici

(Modificato dalle varianti n°: 4)

1. Costituiscono intervento di significativi movimenti di terra o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela idrogeologica in applicazione del Piano Stralcio di Assetto idrogeologico di cui al Capo 2.1

Art. 4.6.4 - Impianti per l'ambiente, servizi tecnici della Pubblica Amministrazione; opere per la protezione civile; attrezzature pubbliche per lo svago, il riposo, l'esercizio sportivo, parcheggi pubblici; attività formative e sociali;

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. In relazione agli usi **g4**, **g6**, **d3**, **g2** sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la

realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel POC sulla base di specifici progetti.

1*bis*. Sugli edifici e strutture preesistenti relative ai "*Centri di buon vicinato*", ospitanti le *attività formative e sociali* di cui all'uso **d2**, sono previsti tutti gli interventi e per quanto riguarda gli interventi di tipo **RI** ed **AM**, è ammesso un aumento massimo di **SuI** pari al 20% di quella preesistente.

Art. 4.6.5 - Interventi per le attività di coltivazione agricola e zootecnica

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Per le attività (uso di tipo **f1**) *di coltivazione agricola*, *orticola, floricola, non intensiva e relativi edifici di servizio e attrezzature* e per il mantenimento in atto dell'attività *zootecnica di allevamento di piccoli animali domestici*, gli interventi edilizi sono riferiti ad una unità fondiaria agricola e i titoli abilitativi possono essere richiesti e rilasciati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, che alleghino alla SCIA o alla domanda di permesso di costruire la documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
2. Sugli edifici preesistenti ad uso **f1** sono ammissibili gli interventi di tipo **CD** (intervento prioritario) mediante l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 4.6.7 e di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE**, **D**, **RI**. Non è comunque ammessa la realizzazione né di nuovi allevamenti zootecnici, né di attività connesse a coltivazioni agricole che implichino un forte ricorso sia ai prodotti chimici sia un utilizzo di elevate quantità di risorse idriche.

Art. 4.6.6 - Interventi di recupero e di cambio d'uso degli edifici soggetti a vincolo di tutela

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. ***Interventi edilizi***: per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati ai sensi degliart. 2.14 o 2.15, gli interventi edilizi ammessi sono quelli consentiti in relazione alla categoria di tutela di cui all'art. 2.17, secondo le finalità ivi precisate e nel rispetto dei criteri generali di intervento di cui all'art. 2.16, a condizione che non sia aumentata la superficie impermeabilizzata (cfr art. 1.3.6) e siano rispettate le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 4.6.1.

   Negli edifici esistenti di cui al comma 1, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), ricadenti nei nuclei residenziali di cui all'art. 4.6.10, per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi ed alle condizioni fissate dalla citata L. R., tale recupero è ammesso mediante l'intervento di tipo **RE** ed esclusivamente nelle unità edilizie nelle quali è consentito lo stesso intervento di tipo **RE**. Per l'attuazione del presente intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti, fatta eccezione per gli edifici individuati con le sottocategorie 3.1 e 3.3, si applicano le disposizioni stabilite per lo stesso intervento al comma 2, lett. d), dell'art. 4.1.1.

Ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, solo sulle Unità edilizie classificate con le sottocategorie 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 e 3.3 dell'art. 2.17 e limitatamente agli interventi di demolizione totale e ricostruzione (**RI**) e ristrutturazione edilizia (**RE**) su edifici esistenti, è anche ammesso il previsto incremento di Superficie utile lorda (**SuI**). Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (**SuI**) sugli edifici esistenti di cui al presente comma, ove è ammesso l'intervento di tipo **RE**, con il medesimo, è sempre consentito anche l'intervento di **AM** per realizzare l'eventuale aumento di volume derivante dal suddetto incremento di **SuI**.

2. ***Cambio d'uso***: per questi edifici sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d'uso (**CD**) per i seguenti usi: **a1.a**, **a2**, **e2**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**,**b1.a**, **b1.b**, **b3**, **f3**, **d9**. Si richiama peraltro il rispetto del comma 2 dell'art. 2.16 e si precisa che ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5, della L. n. 141/2015, non costituisce cambio d'uso, l'inserimento dell'uso **f2** (*attività di agricoltura sociale*) all'interno di fabbricati rurali esistenti.

Art. 4.6.7 - Interventi edilizi di recupero, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. ***Interventi edilizi di recupero***: in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi dell'art. 2.14 o 2.15 sono ammessi gli interventi edilizi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **RS**, **D**, nel rispetto comunque delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 4.6.1.

   Negli edifici esistenti di cui al comma 1, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi ed alle condizioni fissate dalla citata L. R., tale recupero è ammesso mediante l'intervento di tipo **RE**. Per l'attuazione del presente intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti, si applicano le disposizioni stabilite per lo stesso intervento al comma 1, dell'art. 4.2.3.

   E' altresì ammesso l'intervento **RI** con le seguenti ulteriori prescrizioni:

   - che non sia aumentata la superficie impermeabilizzata (cfr art. 1.3.6);
   - siano rispettate le disposizioni di cui a i commi 2 e 3 dell'art. 5.1.2;
   - la conservazione delle alberature esistenti e, laddove si renda inevitabile, la loro sostituzione;
   - l'integrazione del verde con la messa a dimora di nuovi esemplari;
   - la conservazione o il ripristino delle caratteristiche funzionali e morfologiche originali anche per quanto concerne i materiali utilizzati;
   - la conservazione o il ripristino, nel caso di spazi esistenti sistemati a giardino;
   - la conservazione o il ripristino delle recinzioni e delle siepi nei materiali e nelle forme originali.

Ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, per il suddetto intervento di demolizione e ricostruzione (**RI**) e per l'intervento di ristrutturazione edilizia (**RE**) su edifici esistenti, è anche ammesso il previsto incremento di Superficie utile lorda (**Sul**). Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (**Sul**), sugli edifici esistenti di cui al presente comma, con l'intervento di **RE**, è sempre consentito anche l'intervento di **AM** per realizzare l'eventuale aumento di volume derivante dal suddetto incremento di **Sul**.

2. ***Interventi di Cambio d'uso (CD)***: è ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso (**CD**), in relazione alla tipologia dell'edificio, per le destinazioni d'uso legittimamente in essere verso le destinazioni d'uso di seguito specificate :

	Tipologia edilizia ed Uso in essere	Nuove destinazioni d'uso
A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (uso **a1.a** o **a2**) ivi comprese eventuali porzioni dell'edificio ad uso: - **c1** e **c2**, per entrambe gli usi limitatamente alla funzione di deposito e qualora quest'ultima non sia pertinenziale alle attività produttive di cui alla successiva lettera E; - **f1** (di servizio all'agricoltura).	**a1.a**, **a2**, **e2**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**, **b1.a**, **b1.b**, **b3**, **f3**, **d9**. Nel caso di porzioni dell'edificio ad uso **c1** e **c2**, per entrambe gli usi limitatamente alla funzione di deposito e qualora quest'ultima non sia pertinenziale alle attività produttive di cui alla successiva lettera E, il cambio d'uso verso le destinazioni di tipo **a1.a** e **a2** è ammesso fino ad un massimo di 140,00 mq. di Superficie utile lorda (**Sul**) delle preesistenti funzioni di deposito di tipo **c1** e **c2**.
B	Edifici di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili (uso **f1**), con esclusione delle serre preesistenti e regolarmente realizzate in base al PRG previgente.	**f1**(*), **d18**, **f3**. Se si tratta di edifici con **Sq** inferiore a mq. 200 é ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera A.
C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili.	E ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici per attività dei servizi: terziarie, turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, ecc ,: usi **d**), **e**) e **b**), nonché **d9**.	**e2**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**, **d4**, **b1.a**, **b1.b**, **b3**, **f3**, **d9**.
E	Attività produttive insediate in capannoni e opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso): uso **c1**, **c2**.	**f1**(*). E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
		(*) Non è comunque ammesso l'inserimento ex novo dell'uso **f1** relativamente al riutilizzo di edifici connessi ad allevamenti zootecnici e ad attività di coltivazioni agricole che implichino un forte ricorso sia ai prodotti chimici sia un utilizzo di elevate quantità di risorse idriche.

3. Il cambio d'uso (**CD**) di un edificio o parte di edificio da uso **f1** ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie),

impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

Negli interventi di cambio d'uso (**CD**) degli usi preesistenti indicati alla lettera A della tabella di cui al precedente comma 2 verso gli usi residenziali (**a1.a** ed **a2**), gli stessi interventi non possono dare luogo a nuove unità immobiliari.

Ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5, della L. n. 141/2015, non costituisce cambio d'uso, l'inserimento dell'uso **f2** (*attività di agricoltura sociale*) all'interno di fabbricati rurali esistenti.

4. ***Interventi di ampliamento (AM):*** oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa e composte da un solo alloggio, aventi una Superficie utile lorda (**Sul**) compresa tra i 45,00 mq e i 140,00 mq, è ammesso inoltre l'intervento di ampliamento finalizzato all'adeguamento delle dotazioni tecnologiche e igieniche, fino a raggiungere tale medesima Superficie utile lorda (**Sul**) massima di 140,00 mq, fermo restando il mantenimento dell'uso abitativo e con esclusione del frazionamento in più alloggi.

5. Gli interventi di cui al comma 4 sono comunque esclusi per quegli edifici sui quali, posteriormente al 08/02/1985, siano stati effettuati ampliamenti in applicazione delle possibilità di intervento una tantum previste dal PRG previgente ovvero siano stati oggetto di sanatoria edilizia.

6. ***Sistemazione delle aree di pertinenza e norme morfologiche e di intervento sugli edifici:***

   in relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non connesse con l'attività agricola si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza e, nel caso si tratti di edifici tutelati, le norme di cui all'art. 2.16.

7. ***Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti:***

   gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

   a) che siano individuati nel RUE come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 4.6.6;

   b) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la domanda per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

   c) che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.

   In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e della medesima area di sedime dell'edificio preesistente.

Art. 4.6.8 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive ed artigianato dei servizi alla persona in ambito rurale

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. In relazione all'uso o riuso di edifici esistenti per attività turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale (usi **b1.a**, **b1.b**, **b3**, **f3**, **d2**), mediante intervento di tipo **NC**, è ammissibile la realizzazione di:
   - piccole attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta al servizio degli ospiti: piscine della dimensione massima di mq. 125,00, campi da bocce o da pallavolo;
   - tettoie aperte, per una **Sq** massima pari al 50% della **Sq** dell'edificio o degli edifici adibiti a tali usi;

   ed inoltre mediante intervento di tipo **AR** l'installazione di:
   - manufatti non configurabili come edifici (ad esempio recinti per animali, gabbie, voliere e simili); la realizzazione di tali manufatti può essere condizionata, ove opportuno, alla messa a dimora di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
2. Nel territorio rurale privo di vincoli ambientali e prioritariamente in quelle porzioni territoriali ed aree individuate all'art. 4.13, punto 2, lettere c), d) ed e) delle norme di attuazione del PSC ed all'art. 4.6.12 del presente Capo, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dello stesso art. 4.6.12, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'art. 6.9.3*bis*, è altresì previsto l'intervento di tipo **NC** relativo all'installazione e/od al mantenimento, transitori di manufatti di servizio quali le *coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico,* di cui al medesimo art. 6.9.3*bis*.

Art. 4.6.9 - Custodia di animali

(Modificato dalle varianti n°: 4)

1. Nei limiti del riuso di edifici rurali preesistenti e nel rispetto delle leggi sanitarie vigenti in materia, sono ammissibili anche attività di custodia di animali per uso non zootecnico (ad es. cavalli o animali da compagnia); in relazione a tali attività è ammissibile la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie, cucce per cani, voliere e simili). La realizzazione di tali manufatti è ammessa mediante intervento di tipo **AR** e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 4.6.10 - Ulteriori interventi nei nuclei residenziali in territorio rurale

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Sugli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela di cui agli artt. 2.14 o 2.15 e ricadenti nei nuclei prevalentemente residenziali in territorio rurale come individuati dal PSC, oltre agli interventi ammissibili ai sensi dei precedenti articoli, nel rispetto comunque delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 4.6.1, sono consentiti i seguenti, anche combinati fra loro:

a) interventi di Demolizione totale e Ricostruzione (**RI**), senza aumento della **SuI** preesistente, salvo il caso di applicazione dell'incremento precisato più avanti;

b) interventi di Cambio d'uso (**CD**) da uso **f1** a tipi d'uso: **a1.a**, **a2**, **e1**, **e9**, **d1**, **d2**, **d12**, **b1.a**, **b1.b**, **b3**, **f3**, **d9**;

c) interventi di Ampliamento (**AM**) per le sole Unità Edilizie con funzione abitativa (uso **a1.a**) legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE, fino a raggiungere una Superficie utile lorda (**SuI**) massima di 140,00 mq.;

d) interventi di integrazione delle pertinenze, nella forma di nuova costruzione di edifici accessori, ovvero di Demolizione e ricostruzione (**RI**) o Ampliamento (**AM**) di edifici accessori preesistenti, entro il limite di una Superficie accessoria (**Sa**) massima (comunque computata come **SuI**) di tali edifici pertinenziali pari al 20% della **SuI** dell'edificio di cui sono pertinenza, legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE.

Gli interventi di cui alle lettere c) e d) non sono cumulabili sulla stessa Unità Edilizia e sono comunque esclusi per quegli edifici sui quali, posteriormente al 08/02/1985, siano stati effettuati ampliamenti in applicazione delle possibilità di intervento una tantum previste dal PRG pre-vigente ed altresì gli interventi di cui alla lettera d) sono esclusi per quegli edifici che siano stati oggetto di sanatoria edilizia.

Ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1*bis*, per il suddetto intervento di demolizione totale e ricostruzione (**RI**) e per l'intervento di **RE** di cui al comma 1 dell'art. 4.6.7, è anche ammesso il previsto incremento di Superficie utile lorda (**SuI**). Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (**SuI**) sugli edifici esistenti di cui al presente comma, con l'intervento di tipo **RE**, è sempre consentito anche l'intervento di **AM** per realizzare l'eventuale aumento di volume derivante dal suddetto incremento di **SuI**.

Art. 4.6.11 – Ricoveri attrezzi agricoli

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nel solo ambito agricolo periurbano di cui al comma 1, dell'art. 4.6.1, nel rispetto comunque delle disposizioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, è ammessa la realizzazione di manufatti destinabili esclusivamente al ricovero degli attrezzi necessari alla lavorazione del terreno per l'attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, non intensiva (uso **f1**).
2. I suddetti ricoveri sono ammessi esclusivamente su aree ad uso agricolo, intesi nel loro complesso di aree contigue di un'unica proprietà alla data di adozione del presente RUE, aventi una superficie complessiva superiore a mq. 1000 e prive di ogni altro manufatto adatto o adattabile allo scopo.
3. I manufatti di cui al precedente comma 1, al fine di assicurarne l'appropriato inserimento nel contesto paesaggistico, dovranno rispettivamente, osservare i limiti ed avere le caratteristiche di seguito elencati:
   - superficie coperta (**Sq**), massimo mq. 15,00;

- essere costituiti esclusivamente da un piano fuori terra;
- altezza (**HF** in questo caso misurata all'intradosso) del fronte relativo all'imposta della copertura, massimo m. 2,00;
- copertura a falde inclinate con pendenza delle falde, massimo 20%;
- essere posizionati alla distanza minima dai confini **Dc** e dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico **Ds** pari a m. 5,00;
- essere appoggiati sul terreno o piattaforma facilmente rimuovibile e realizzati esclusivamente in legno trattato al naturale e non tinteggiato e dotati di unico accesso atto al passaggio di attrezzature agricole e con eventuali aperture illuminanti e ventilanti, del tipo a "luce", nella quantità necessaria a rispettare le prescrizioni dei requisiti delle vigenti leggi in materia igienico-sanitaria;
- impermeabilizzazione del suolo, massimo, pari ai mq 15,00 della superficie coperta del manufatto.

4. Al solo fine del rispetto dei parametri edilizi, i manufatti di cui al precedente comma 1 non sono considerati "*costruzione*", non costituiscono intervento di tipo **NC**, ma di tipo **AR** ed altresì non sono computati come Superficie utile lorda (**SuI**), tuttavia tali manufatti devono essere realizzati nel rispetto delle normative sulle costruzioni, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. n. 42/2004.
5. Per l'installazione del manufatto dovrà essere presentata SCIA all'Amministrazione Comunale che rispetto a quanto richiesto all'art. 6.5.2 potrà essere corredata solo dal titolo di proprietà dell'area, documentazione fotografica, relazione tecnica, tre copie della planimetria generale in scala 1:2000 e 1:500 che consenta una esatta individuazione dell'immobile e/o dell'area di intervento, tre copie elaborati di progetto in scala 1:100. La SCIA avrà validità transitoria di un anno dalla data di efficacia e si intenderà tacitamente rinnovata se non interviene lettera raccomandata dell'Amministrazione di fine validità. In tal caso il proprietario è tenuto a rimuovere il manufatto a propria cura e spese, senza nulla a pretendere a titolo di rimborso o risarcimento. In caso di inadempimento a quanto sopra, sarà facoltà dell'Amministrazione procedere d'ufficio alla rimozione del manufatto medesimo con onere a carico della proprietà. E' fatto obbligo al proprietario di sottoscrivere atto d'impegno in favore del Comune di Riccione attestante gli obblighi assunti.

Art. 4.6.12 –Specifiche porzioni territoriali ed aree in territorio rurale individuate dal PSC: interventi ammessi sino al loro inserimento nel POC ed ulteriori particolari modalità di attuazione

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Le porzioni territoriali ed aree di cui al comma 2 dell'art. 4.6.1, come individuate nella Tavola 3 del PSC sono descritte nelle norme di attuazione dello stesso, all'art. 4.13, punto 2, lettere c), d) ed e), che di seguito si riportano:
   a) porzioni prioritariamente da acquisire al patrimonio Pubblico, o già acquisite e da sistemare a spazi pubblici a verde e percorsi lungofiume per

attrezzature, spazi collettivi e strutture ricreative per il tempo libero o altre dotazioni territoriali, ovvero per dotazioni ecologiche (nei limiti consentiti dalle specifiche tutele e/o previsioni del PTCP) di cui all'art. 3.6, punto 5, lettera C) delle norme di attuazione del PSC;

b) porzioni prioritariamente da acquisire al patrimonio Pubblico con procedure di perequazione il cui utilizzo è finalizzato alla mitigazione degli impatti negativi delle infrastrutture ed alla riduzione dell'inquinamento elettromagnetico (fasce di rispetto degli elettrodotti da 132 kv ai sensi dell'art. 13 della L. R. n. 30/2000 e s. m. e i.) di cui all'art. 3.6, punto 5, lettera C) delle norme di attuazione del PSC;

c) aree per possibili localizzazioni di dotazioni ecologiche: parcheggi periferici funzionali alla riduzione della domanda di sosta nelle zone della fascia a mare;

2. Le porzioni territoriali ed aree di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 1 si attuano esclusivamente a seguito del loro inserimento nelle previsioni di un POC; conseguentemente in quelle di cui alle lettere a) e b), le capacità edificatorie conseguibili ai sensi dell'art. 3.6, punti 5 e 6 delle N. di A del PSC, sono attuabili ai sensi delle stesse N. di A, ossia, attraverso il loro trasferimento in ambiti per nuovi insediamenti e mediante PUA attuativo del POC stesso, mentre in quelle di cui alla lettera c), gli interventi ammessi ai sensi dell'art. 4.15, punto 5, lettera d) delle N. di A dal PSC, sono attuabili con le modalità previste nello stesso articolo.

3. Nelle porzioni territoriali di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 1, sia sino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA per la loro attuazione e nei limiti previsti dal successivo comma 4, non si applicano le disposizioni contenute negli artt. 4.6.5 comma 2, art. 4.6.7, art. 4.6.8 comma 1 e art. 4.6.11 e sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi esclusivamente gli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS**, **RE** di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici e di **D**, con possibilità, in generale, di mantenimento degli usi in atto; inoltre alle stesse condizioni è ammesso l'intervento di tipo **NC** nei e per i casi di cui al comma 2 dell'art. 4.6.8.

4. Nelle porzioni territoriali di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 1, sugli edifici ed i giardini di pregio e di pertinenza, rispettivamente individuati e tutelati ai sensi degli artt. 2.13, 2.14 e 2.18, in relazione a quanto previsto nel precedente comma 3, sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento, di cui al Capo 1.5, consentiti dalle relative categorie di tutela di cui agli artt. 2.17 e 2.18.

4*bis*. Le disposizioni limitative di cui ai precedenti commi 2 e 3, non si applicano alle porzioni territoriali di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 1, qualora le medesime riguardino porzioni territoriali già acquisite al Patrimonio Pubblico, conseguentemente alle stesse si applicano appieno le disposizioni di cui a tutti i precedenti articoli del presente Capo.

TITOLO V - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO

CAPO 5.1 - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI

Art. 5.1.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio degli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 e degli artt. 2.14 e 2.15 delle presenti norme, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc..
3. *Soppresso*.
4. *Soppresso*.
5. <u>Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici</u>

   Nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici, fatto salvo quanto disposto al comma 11 dell'art. 2.16, le facciate degli edifici possono essere realizzate in pietra a vista, in mattoni a vista o in intonaco di malta di calce tinteggiato.

   I paramenti murari di mattoni a vista dovranno essere stuccati a raso del filo esterno degli elementi di laterizio. I paramenti in pietra a vista dovranno essere stuccati senza evidenziazione di scanalature.

   Le tinteggiature degli intonachi devono rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale.

   In particolare dovrà escludersi nei nuovi edifici l'uso di:

   - cemento armato a "faccia a vista";
   - rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaci;
   - intonachi plastici di qualsiasi genere;
   - chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
   - zoccolatura di rivestimento in lastre di marmo, pietra, ceramica o gres;
   - mensole di gronda costituite da elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio.

   Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente.

Art. 5.1.2 - Coperture

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

   Per le coperture a falda è preferibile l'impiego di elementi in cotto a tegola portoghese o a coppo. Sono ammesse coperture con manti in rame naturale o brunito e, per le parti necessarie, anche con pannelli fotovoltaici e solari. Non è ammesso il trattamento con guaine bituminose a vista, o pannelli prefabbricati tipo fibrocemento e similari.

   Le coperture a falda, fatta eccezione per le mansarde, possono avere una pendenza massima del 40,40% (22°); tale possibilità, fatta eccezione per gli interventi di **RE** per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., non si applica alle falde delle coperture di edifici preesistenti tutelati ai sensi degli artt. 2.14, 2.15, 2.16 e 2.17 e di edifici di nuova costruzione o da ricostruire localizzati nel centro storico di cui all' art. 4.1.1.

   Se almeno il 70% della copertura è rivestita con pannelli fotovoltaici e solari in aderenza, la pendenza della falda può essere elevata sino al massimo del 57,80% (30°); tale possibilità non si applica alle falde delle coperture di edifici preesistenti tutelati ai sensi degli artt. 2.14, 2.15, 2.16 e 2.17 e di edifici di nuova costruzione o da ricostruire localizzati nel centro storico di cui all'art. 4.1.1. Il progettista dovrà dimostrare l'esigenza di tale pendenza soprattutto in relazione all'esposizione solare.

   Salvo nei casi dove espressamente vietati o soggetti a limitazioni dalle norme del presente articolo e da ulteriori specifiche norme del presente RUE (Cfr. artt. 1.2.17, 2.16, 4.1.1 e 4.1.4), nelle coperture a falda, è ammessa la realizzazione di:

   - lucernari (vedi art. 1.2.17, punto 27bis);
   - abbaini emergenti con falde proprie (vedi art. 1.2.17, punto 27*ter*), nella quantità massima, pari a quella necessaria a rispettare i requisiti minimi di illuminazione e aerazione prescritti dalle vigenti leggi in materia igienico-sanitaria;
   - mansarde (vedi art. 1.2.17, punto 27quater);
   - terrazzi in falda (confronta con definizione di *terrazza* al punto 61 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m. - vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

   Gli abbaini e le mansarde di cui sopra, devono rispettare anche la condizione che siano posizionati in modo tale da lasciare libera, verso il colmo o la linea di colmo, almeno un terzo della profondità della falda interessata; fermo restando, comunque, la possibilità di rispettare i requisiti minimi di illuminazione e aerazione nei casi sopra richiamati, la superficie massima sottostante le mansarde e gli abbaini, di norma, non deve superare complessivamente il 20% della superficie di ciascuna falda e la dimensione massima del fronte di ogni abbaino non deve superare ml. 2,00.

2. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%, ovvero tra i 17° e i 21°), e con manto di copertura in laterizio, con parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio CQAP, sono ammessi manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature).
3. Nel territorio rurale per interventi di tipo **MS**, **RRC**, **RS**, **RE**, **AM**, non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini e mansarde, sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini e mansarde o terrazzini esistenti); tali prescrizioni non si applicano agli interventi di **RE** per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L. R. n. 11/1998 e s. m. e i., sugli edifici non tutelati ai sensi degli artt. 2.14, 2.15, 2.16 e 2.17. É ammessa l'apertura di lucernari a raso nella falda e nella quantità necessaria a rispettare i requisiti di illuminazione e aerazione prescritti dalle vigenti leggi in materia igienico-sanitaria e comunque ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.

   La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio e in ogni caso non dovrà essere superiore a cm. 30 se le sporgenze saranno realizzate in lastre di pietra e non superiore a cm. 50 in tutti gli altri casi.

3*bis* Nelle coperture degli edifici, oltre a quanto ammesso ai sensi dei precedenti commi e degli altri articoli del presente RUE, sono ammessi, per il rispetto delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 699/2015, sia almeno un accesso alla copertura dall'interno e comunque con dimensioni massime di 1 mq. per accesso, sia l'installazione di dispositivi permanenti, in dotazione all'opera, contro le cadute dall'alto, i quali devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio e non sono ammesse altre sovrastrutture che alterino la forma del tetto.

Art. 5.1.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a cm. 10, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00 e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli edifici preesistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
   - aggetti di non più di cm. 30 (quali cornici, bancali, inferriate) fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo;
   - aggetti fino a non più di cm. 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede e a m. 4.50 dal piano stradale.

Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno cm. 60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;

- le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m. 2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4.50 sul piano stradale.

4. Nel caso di edifici prospicenti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici classificati e tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
5. Per gli edifici pubblici o di valore storico-architettonico il Responsabile del Settore, su parere conforme della CQAP può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

Art. 5.1.4 - Allineamenti

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Nelle zone già edificate, nei casi di interventi di nuova edificazione (**NC**) in lotti liberi o che ospitano costruzioni previste in demolizione, di ristrutturazione edilizia (**RE**) relativamente al caso di cui al terzo capoverso del comma 1*bis* dell'art. 1.5.8, di ricostruzione (**RI**) e di ampliamenti edilizi (**AM**), oltre a quanto previsto al comma 7 dell'art. 3.3.7, il Responsabile del Settore, su parere conforme della CQAP, potrà consentire o imporre allineamenti orizzontali e verticali, degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente RUE, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.
2. Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne aperte e a sbalzo, gli ascensori e i manufatti condonati di cui all'art. 5.3.2, degli edifici presi a riferimento per la determinazione dell'allineamento stesso.

Art. 5.1.5 - Recinzioni ed allestimenti per contatori d'utenza

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nelle zone soggette ad opere di arredo urbano, a P.A.U. o a P.R.U. previgenti, lungo le pubbliche vie ed in assenza di specifiche indicazioni progettuali, è vietata la posa di separazioni verticali di qualsiasi forma e natura tra il suolo pubblico e quello privato di uso pubblico, fatta eccezione per le civili abitazioni e gli esercizi alberghieri.

   Detta separazione potrà avvenire in senso orizzontale, sulla pavimentazione, mediante la posa di materiale lapideo secondo le specifiche indicazioni dei singoli piani.
2. Nelle altre zone, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2.10, e comunque ove ammesso, i confini di proprietà, anche nei confronti delle strade, possono essere

delimitati da recinzioni che potranno essere costituite da uno zoccolo inferiore di muratura piena di altezza massima pari a m. 0,50 e da una parte superiore, allo stesso, da materiali in cui il vuoto sia almeno il 70%, di norma in soluzione distribuita, computato per ogni singolo fronte di recinzione; è considerato vuoto anche la pannellatura in vetro trasparente. Fatto salvo quanto ulteriormente ammesso al successivo comma 3*ter*, le recinzioni avranno l'obbligo di non superare complessivamente l'altezza da terra di m. 1,50 (vedi art. 1.3.9), il valore massimo di m. 1,50, è da considerarsi altezza media di un fronte di recinzione, qualora i confini da recintare siano in pendenza.

Le recinzioni, inoltre, devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in corrispondenza di incroci stradali dovranno arretrarsi comunque di almeno m. 2,00 per lato e le stesse per quanto riguarda l'eventuale muratura piena, dovranno essere costituite dal solo zoccolo inferiore. Tali prescrizioni dovranno attuarsi nel caso di interventi di tipo **MS** ed **RRC**, qualora gli stessi prevedano anche opere esterne, **RE** in tutti i casi **NC**, **RI**, **AM**; sono fatti salvi il rispetto delle norme relative agli edifici ed ai giardini di pregio e pertinenza di cui agli art. da 2.1.3 a 2.18 ed il caso di oggettiva difficoltà di realizzare il predetto arretramento che sarà valutato e deciso dal Dirigente sentito il parere della CQAP.

3. Nel territorio rurale, e nelle zone di tutela di cui agli artt. 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.11, 2.12 e 2.13, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2.10, sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica, sostenuta da paletti in legno od in metallo, di altezza complessiva massima da terra di m. 1,50 (vedi art. 1.3.9), addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura con la medesima altezza massima da terra di m. 1,50. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone e nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde Urbano.

3*bis*. In corrispondenza dell'accesso, pedonale e/o carraio, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento agli impianti e alle reti tecnologiche dell'immobile recintato. Gli allestimenti necessari per installare i contatori delle varie utenze dovranno rispettare le norme del Codice Civile e non potranno superare le dimensioni massime richieste dalle Società od Enti erogatori dei servizi necessari e comunque nel caso di differenti soluzioni dimensionali, si dovrà optare sempre per quella che rientri nell'altezza complessiva massima da terra di m. 1,50 (vedi art. 1.3.9), e nel suo insieme meno invasiva; i medesimi allestimenti, in caso di necessità, possono essere inseriti anche in posizione diversa rispetto all'accesso, lungo le recinzioni ed altresì sul confine con la strada qualora non sia realizzata la recinzione stessa. L'accesso pedonale può essere dotato di copertura avente le seguenti dimensioni: superficie coperta massima mq. 2,50 ed altezza massima da terra di m. 2,50 (vedi art. 1.3.9); tale copertura non deve arrecare intralcio alla circolazione stradale, non determina **Sul** di cui all'art. 1.3.21 e deve essere

costituita da strutture di ridotte dimensioni e comunque, che rientrino, obbligatoriamente, fra gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici ai sensi dell'art. 9 della L. R. n. 19/2008 e s. m. e i., (come individuati nell'atto di indirizzo regionale di cui alla delibera di G. R. n. 687/2011).

3*ter*. Le recinzioni di qualunque tipo, anche a carattere murario, ivi comprese quelle che delimitano internamente le proprietà, disciplinate ai precedenti commi 2 e 3, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2.10, possono eccedere le altezze massime da terra di m. 1,50 (vedi art. 1.3.9), indicate nei medesimi commi, sino ad un valore massimo, di norma, di m. 2,20, ove vi siano ragioni specifiche, inerenti la sicurezza o altro, che impongono, ad avviso del richiedente, la realizzazione di recinzioni di altezza maggiore di m. 1,50. La possibilità di realizzare recinzioni con la predetta maggiore altezza, è subordinata alla presentazione di SCIA ove siano evidenziate le suddette ragioni specifiche; lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà alla validazione della predetta SCIA nel solo caso in cui reputi dette ragioni fondate e congrue.

3quater. Nel caso di esecuzione di recinzioni che possano comportare la manomissione anche minima del suolo pubblico (strada, marciapiede, aiuole stradali) se necessario, la stessa esecuzione può essere condizionata a congruo deposito cauzionale di garanzia da richiedersi da parte dei competenti Uffici Comunali in sede di presentazione di SCIA.

Art. 5.1.6 - Autorimesse

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa su parere favorevole della Commissione Qualità, solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto.
2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.

3. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 5.1.8 – Cancelletti ed inferriate

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. In una stessa unità edilizia, gli eventuali cancelletti e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove sono già presenti cancelletti o inferiate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.
2. L'installazione o modifica di cancelletti e inferriate costituisce attività edilizia libera di cui all'art. 6.6.1.

Art. 5.1.9 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità

1. L'Amministrazione Comunale, 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 e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. 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.

Art. 5.1.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, grigliati, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi, ecc.

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le vetrine, le mostre, le tende, grigliati, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi e tutti gli altri oggetti che per qualsiasi scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte secondo le specifiche disposizioni contenute nelle norme, sia degli ulteriori articoli del RUE, sia negli Allegati alla *parte seconda* del presente RUE e nel "*Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*".

1*bis*. Nelle aree assoggettate a P.A.U. o a P.R.U., se non espressamente previsti dai piani stessi o da altri specifici regolamenti vigenti, è vietata la posa e l'uso di espositori mobili esterni all'esercizio, di cui all'art. 4.1 del "*Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*".

2. Nel territorio comunale le nuove insegne commerciali e i cartelli indicatori o pubblicitari che per qualsiasi scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte secondo le specifiche disposizioni contenute nel "*Regolamento Comunale Sulle Insegne*".

L'apposizione è soggetta inoltre al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Art. 5.1.11 - Serbatoi GPL.

(Modificato dalle varianti n°: 5)

1. Anche in deroga a quanto disposto all'art. 5.2.6 su tutto il territorio comunale verranno autorizzate le sole istallazioni di serbatoi di GPL interrati ad asse verticale collocati in contenitori di polietilene nel rispetto di quanto previsto dal DM 31/03/1984 nonché dalla circolare Ministero Interno P. 2168/4106 sott. 40 del 27/09/94.

Art. 5.1.11bis - Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti

(Inserito con la variante n°: 5)

1. In tutti gli interventi edilizi, esclusi quelli di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (**MO** ed **MS**), per gli usi non residenziali si devono prevedere, per ogni unità edilizia, uno spazio, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio o di altra proprietà privata previo accordo, idoneamente dimensionato (in rapporto alla produzione di rifiuti prodotti dall'attività insediata) per ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti (carta/cartone, plastica, vetro, organico, inorganico, indifferenziato, ecc.) e, secondo le disposizioni impartite dal gestore della raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani. Tale spazio deve essere adeguatamente accessibile, opportunamente schermato dal punto di vista visivo ed olfattivo, inoltre la manutenzione e la pulizia dei contenitori deve essere garantita dal titolare dell'attività o da chi per esso.
2. In sede di progetto deve essere redatta dal tecnico incaricato una relazione tecnica, corredata da dichiarazione di rispondenza alle norme vigenti in materia di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani ed alle disposizioni stabilite dal gestore della raccolta stessa.

Art. 5.1.12 - Antenne e parabole di ricezione radiotelevisiva

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Negli interventi di tipo **RE**, **RI**, **NC**, **AM** relativi ad edifici composti da più unità abitative, tali edifici per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive anche satellitari si avvalgono di norma di antenne e parabole collettive che, in linea generale, debbono essere collocate sulla copertura dei suddetti edifici. Dette antenne devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature e corpi tecnici emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

   Sono pertanto da escludersi le suddette installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Le suddette disposizioni si applicano anche nel caso in cui i proprietari o possessori di immobili composti da più unità abitative se intendono dotarsi di un impianto di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive anche satellitari.

2. Sulla copertura degli edifici compresi nel Cento Storico di cui al Capo 4.1 e di quelli rurali tutelati ai sensi del Titolo II, in linea generale, quando debbono essere collocate le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione anche satellitari, dette antenne devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature e corpi tecnici emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

   Sono pertanto da escludersi le suddette installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono, invece, essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, etc.) quando la configurazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

   Negli edifici cui sopra, sulla cui copertura sono installate o debbono installarsi più antenne radiotelevisive, il Dirigente ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata e relativa rete di utenza installata sotto traccia e non a vista.

3. Le antenne delle trasmissioni radiotelevisive paraboliche individuali o condominiali di ricezione dei segnali satellitari non possono avere un diametro maggiore di cm. 120, non devono prevedere sulla superficie della parabola alcuna scritta o simbolo del costruttore, fregi o loghi e la loro colorazione deve essere tale da non creare palese contrasto con l'edificio e l'ambiente circostante e capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura.

Art. 5.1.13 – Piscine

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Sono definite *piscine* le strutture accessorie, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

   Le piscine devono essere munite di impianto di trattamento delle acque. E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere realizzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua. Le piscine devono consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a m. 0,60 e rispettare le norme di cui alla delibera di Giunta regionale n. 1092/2005 recante: "*Disciplina regionale: Aspetti igienico sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio*" come recepite nel Capitolo 3 del "*Regolamento comunale d'igiene*" approvato con delibera di C.C. n. 53 del 27/06/2007, nei casi previsti dai medesimi atti.

2. Le piscine possono essere installate su aree di proprietà privata, nello spazio ancora libero da costruzioni dell'unità edilizia, conservando la preesistente dotazione di posti auto di tipo P3, come definiti al comma 7 dell'art. 3.1.3 e dovranno essere assicurate le seguenti distanze minime:

   a) dalle zone per la viabilità, dagli spazi pedonali attrezzati e dalle piste ciclabili: **Ds** = m. 5,00;

   b) dai confini di proprietà: **Dc** = m. 1,50;

   le predette distanze vanno computate dal bordo esterno del manufatto.

3. Nelle unità edilizie riguardanti strutture ricettive relative alle attività di cui agli usi **e.1.a**, **e.1.b**, **e.2.a**, **e.2.b**, **e.3** ed **e.4.a** limitatamente alle strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico ed alle attività agrituristiche, di cui all'art. 1.6.1, fatte salve le disposizioni di cui al comma 6, lettera e) dell'art. 4.3.4, è ammessa l'istallazione di piscine a servizio degli ospiti nel rispetto delle seguenti ulteriori disposizioni:

   - dovranno essere rispettate le norme d'igiene pubblica, di pubblica sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
   - dovranno essere demoliti e/o accorpati all'organismo edilizio principale, gli eventuali accessori, a qualunque titolo esistenti, prospicienti le aree oggetto di intervento, al fine di consentire una maggiore visuale libera, il riadattamento e la riqualificazione degli spazi liberi, la conservazione e/o l'incremento della preesistente dotazione di verde e di posti auto di tipo P3, come definiti al comma 7 dell'art. 3.1.3. Qualora la realizzazione di dette opere comporti l'impossibilità del mantenimento del numero di posti auto preesistenti, come verificati dai competenti uffici comunali, gli stessi potranno essere trasferiti anche all'esterno del lotto di pertinenza applicando le disposizioni di cui al comma 9 del medesimo art. 3.1.3;
   - potranno essere realizzate piscine con una fuoriuscita del piano di bordo di m. 1,00 rispetto alla quota del marciapiede pubblico antistante l'intervento; qualora le condizioni morfologiche del contesto (distanze, sistemazioni in corti interne, raccordi con spazi di soggiorno preesistenti, dislivelli ecc.) lo consentano, l'intervento potrà raggiungere l'altezza massima di m. 2,00 purché venga assicurato un rapporto distanza/altezza: **D**/**H** = 1 e comunque dovranno essere assicurate le seguenti distanze minime:

     a) dalle zone per la viabilità: **Ds** = m. 3,00;

     b) dagli spazi pedonali attrezzati e dalle piste ciclabili: **Ds** = m. 1,50;

     c) dai confini di proprietà: **Dc** = m. 1,50;

     d) le predette distanze vanno computate dal bordo esterno del manufatto;
   - la dimensione della vasca natatoria non dovrà essere inferiore a mq. 50,00.

   L'installazione delle presenti piscine, fermo restando il rispetto delle ulteriori disposizioni del presente RUE in materia di vincoli e tutele ed in particolare dei commi 6, 8, 9 dell'art. 4.3.1, è ammessa in tutte le zone in cui ricadono le strutture ricettive riguardanti le attività di cui agli usi sopra elencati, anche in carenza di una espressa previsione del presente RUE dell'intervento di tipo **NC**

di cui al successivo comma 4, nelle specifiche norme di zona relative alle stesse strutture ricettive.

Inoltre, esclusivamente per le strutture ricettive di cui agli usi **e.1.a**, **e.1.b**, nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti quattro alinea del presente comma, è ammessa l'istallazione di piscine a servizio degli ospiti anche su aree libere adiacenti alle stesse strutture ricettive della medesima proprietà o comunque a servizio permanente delle medesime strutture (condizioni comprovate da idoneo titolo di disponibilità dell'immobile), classificate diversamente da quelle entro le quali sono insediate le strutture ricettive in oggetto. Tale ulteriore possibilità di installazione riguarda le aree classificate come: Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (**C**); ai sensi dell'art. 4.3.2.3; Unità edilizie di tipo misto (**D**), ai sensi dell'art. 4.3.2.4; Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (**G**), ai sensi dell'art. 4.3.2.7; Unità edilizie classificate come prevalentemente destinate ad attività ricettive extralberghiere (**H**), ai sensi dell'art. 4.3.2.8. La medesima possibilità di installazione, fermo restando il rispetto delle ulteriori disposizioni del presente RUE in materia di vincoli e tutele ed in particolare dei commi 6, 8, 9 dell'art. 4.3.1, è ammessa in tutte le zone in cui ricadono le Unità Edilizie sopra elencate, anche in carenza di una espressa previsione del presente RUE dell'intervento di tipo **NC** di cui al successivo comma 4, nelle specifiche norme di zona relative alle medesime su elencate Unità Edilizia.

3*bis*. Nelle unità edilizie riguardanti strutture ricettive relative alle attività di cui agli usi **e.1.a**, **e.1.b**, ed in presenza di posti auto *in forma di spazi aperti scoperti* (a raso) di tipo P3 preesistenti è ammessa l'installazione di strutture prefabbricate amovibili in acciaio e/o legno, a copertura dei predetti posti auto, per funzione di solarium sopraelevato a servizio della piscina pertinenziale alle medesime strutture ricettive tipo **e.1.a**, **e.1.b**.

Le strutture di cui al presente comma potranno essere realizzate prioritariamente in unità edilizie prospicienti strade urbane locali od aree ad utilizzo ciclo pedonale con arredo urbano e dovranno essere realizzate nel rispetto del decoro pubblico, delle facciate e dell'area cortilizia dell'edificio e delle seguenti prescrizioni:

- tutti gli elementi costituenti tali strutture dovranno essere imbullonati e facilmente smontabili;
- le parti metalliche dovranno essere opportunamente trattate e le parti in legno potranno essere trattate anche al naturale;
- dovranno essere aperte e garantire la permeabilità visiva al fine di contenerne al massimo l'impatto visivo;
- i montanti di sostegno dovranno distare minimo m.1,50 dalle strade (**Ds**) e non dovranno comunque creare impedimento ai percorsi o accessi pedonali e carrabili (pubblici o di uso pubblico e privati) ed altresì distare dai confini di proprietà privata (**Dc**) minimo m. 1,50 od inferiore, nel caso di accordo tra i confinanti;
- la copertura dovrà essere collocata dal piano di calpestio ad un'altezza minima (**HU**), pari o inferiore a m. 2,20 ed ad un'altezza massima (**H**) pari o

inferiore a m. 2,50, potrà essere a sbalzo, rispetto ai montanti, con sporgenza massima di m. 1,50 e attestarsi fino a confine con le strade e con i confini di proprietà privata, ma in questo caso solo previo accordo tra i confinanti;

- la superficie coperta (**Sq**) massima, comprensiva degli sporti aggettanti di qualsiasi dimensione, non potrà superare mq. 50,00.

4. L'installazione delle piscine di cui ai precedenti commi, è soggetta a SCIA, come disposto dall'art. 7, comma 1, lett. i) della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., (vedi Capo 6.5) e quella delle strutture prefabbricate amovibili a copertura di posti auto P3 esistenti per funzione di solarium sopraelevato, la quale costituisce intervento di *nuova costruzione* (**NC**),è soggetta a permesso di costruire (vedi Capo 6.4). Le predette installazioni, qualora riguardino immobili di interesse storico-architettonico, di pregio storico-culturale e testimoniale e/o le relative aree di pertinenza e le aree dei giardini di pregio e di pertinenza di cui, rispettivamente, agli artt. 2.14, 2.15 e 2.18, quando ammesse dal presente RUE, comunque, lo sono solo nel rispetto delle ulteriori norme di tutela, di cui agli artt. 2.16, 2.17 ed ancora 2.18; nel caso riguardi immobili tutelati anche come beni culturali ai sensi della Parte Seconda e/o come beni paesaggistici ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i., sono soggette anche alle rispettive procedure autorizzative previste dal medesimo D.Lgs..

   Le superfici corrispondenti alle suddette opere non sono computabili ai fini del calcolo della superficie utile Superficie utile lorda (**Sul**) di cui all'art. 1.3.21, e nello specifico, le piscine in quanto costituiscono spazi non fruibili ai sensi dell'art. 1.2.13.

   Le piscine concorrono alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile da utilizzare come parametro per il rispetto della quota minima di superficie permeabile prevista dalla parte prima – norme – del presente RUE (vedi art. 3.2.3, comma 4).

5. Sono piscine stagionali i contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque, installate esclusivamente su aree di proprietà privata. Anche l'intervento di installazione di piscine stagionali è soggetto a SCIA, come disposto dall'art. 7, comma 1, lett. i) della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

5*bis*. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano all'ambito territoriale corrispondente al Polo funzionale dell'Arenile di cui all'art. 4.4.8.

CAPO 5.2 - DISTANZE

Art. 5.2.1 - Distanza da un confine

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Ai fini dell'attuazione del RUE, si applicano direttamente le definizioni, secondo i casi, di cui ai punti 41, 42, 43 e 44, relative alle distanze di un edificio da un confine considerato o da un altro edificio, contenute nelle disposizioni regionali in materia di "*Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*" di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m., con le specificazioni e definizioni integrative di cui agli articoli del presente Capo 5.2.
2. Oltre a quanto indicato nelle definizioni richiamate al comma 1, non si considerano nella misura della distanza, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile:
   - i corpi di fabbrica interrati che non sporgano dal terreno per la realizzazione di parcheggi pubblici (P1) e (P2) e parcheggi pertinenziali (P3), fatto salvo quanto disposto al comma 7 dell'art 5.2.3 ed alla lettera h) del comma 3 dell'art. 5.2.4;
   - i rivestimenti a fini estetici applicati su pareti esterne di edifici preesistenti, purché non sporgano dalle pareti stesse per più di cm. 5, esclusivamente negli interventi di tipo **MS** e **RE**;
   - il maggior spessore delle strutture, nei casi previsti, rispettivamente, dall'art. 4 del D.M. 27/07/2005, dal comma 2 dell'art. 11 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., dall'art. 14 del D.Lgs. n. 102/2014 e dall'art. 5 dell'Allegato alla DGR n. 967/2015 e nei limiti stabiliti dalle medesime norme;
   - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50 (ad esclusione delle canne fumarie negli interventi di tipo **NC**, **RI**, **AM**);
   - gli spazi chiusi non fruibili e/o fruibili dei piani sottotetto, sia esistenti che di progetto, con funzione di soffitta, aventi le altezze e le caratteristiche così come definite o richiamate al punto 8, dell'art. 1.2.17 ed a condizione che la copertura sia inclinata fino ad un massimo di 45° (vedi *modalità di calcolo dell'altezza dei fronti* di cui al punto 36 delle definizioni contenute nelle disposizioni regionali in materia di "*Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*" di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m.);
   - i parapetti, i manufatti tecnologici tra cui i vani tecnici particolari come gli spazi chiusi, sia esistenti che di progetto, relativi al terminale esterno del vano scala della parte finale della scala, quando la stessa da accesso ad un terrazzo di copertura ed aventi le altezze e le caratteristiche così come definite al punto 9, dell'art. 1.2.17 (vedi *esclusioni dal calcolo dell'altezza dei fronti* di cui al punto 36 delle definizioni contenute nelle disposizioni regionali in materia di "*Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*" di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e s. m.);

- *soppresso;*
- nei casi indicati nelle definizioni richiamate al comma 1, gli sporti, quali i balconi e le scale esterne aperte e scoperte a sbalzo ed esclusivamente al servizio del 1° piano abitabile oltre il piano terra, purché non siano aggettanti per più di m. 1,50;
- gli spazi costituiti dagli incrementi di volume dell'edificio esistente, conseguenti all'applicazione, nel presente RUE, delle disposizioni di cui alla lettera c), del comma 2*ter,* dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. *(Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)*.

3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici, si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro dell'area del suo sedime.
4. Per gli edifici scolastici si applicano le prescrizioni di cui al DM 18/12/1975, punto 3.08.

Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
   - **Dc** = distanza dal confine di proprietà ;
   - **Ds** = distanza dal confine di zona urbanistica di spazi pubblici o attrezzature di uso o di interesse pubblico individuati dal RUE, o dal confine di qualsiasi ambito urbanistico classificato dal PSC che per la sua attuazione sia da assoggettare a POC, di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 5.2.4, o dal confine di una strada (o sede stradale).
2. Per le distanze di cui al comma precedente debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, salvo:
   - diversa esplicita indicazione contenuta in altri articoli del RUE e/o negli Allegati alla - parte seconda - del presente medesimo RUE;
   - diversa esplicita indicazione di strumenti urbanistici attuativi vigenti;
   - il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche, concernenti l'altezza massima dei nuovi edifici e le relative limitazioni rispetto alla larghezza delle strade, nonché, relativamente alla stessa materia, da quanto, eventualmente, ulteriormente previsto dal presente RUE, ai sensi all'art. 8 della L. R. n. 19/2008 e s. m. e i.;
   - quanto previsto al comma 5 dell'art. 3.3.5 (Impianti di distribuzione carburanti) in merito alle specifiche distanze previste.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione ed ai *manufatti* di cui all'art. 1.2.5, nei casi puntualmente previsti dagli altri articoli del RUE e/o dagli Allegati alla - parte seconda - del presente medesimo RUE.

Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile:

- per quegli impianti o parti di essi che non presentino un'altezza massima in corrispondenza del confine, superiore a m. 0,50 rispetto alla quota riferita al suolo (**QS**) (ad esempio campi sportivi), e per le infrastrutture, muri di contenimento e manufatti diversi;
- per le cabine elettriche, telefoniche, di distribuzione del gas e di altri impianti tecnologici a rete da realizzare all'interno ed al servizio del territorio urbanizzato da parte dei gestori dei relativi servizi pubblici e previo accordo con l'Amministrazione Comunale;
- per le chiusure e coperture mobili e smontabili, nella misura strettamente necessaria al contenimento delle emissioni acustiche, ai sensi di legge vigente in materia delle attività di spettacolo di cui agli usi **d2**, **d4** e **d5** (locali da ballo all'aperto ed arene estive) riguardo alla sola **Ds**.

Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (Dc)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

01. La distanza **Dc** di cui al comma 1 dell'art. 5.2.2, determinata ai sensi dell'art. 5.2.1 e del richiamato art. 5.2.2, si applica come disposto ai successivi commi.

1. Negli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS** e **RE** anche nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio senza modifiche della sagoma planivolumetrica) e dell'area di sedime (vedi art. 1.3.3/1.3.0), preesistenti:
   - **Dc**: = valore preesistente.
2. Negli interventi di tipo **RE** nel caso di demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, aventi un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di Superficie utile lorda (**Sul**), in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale (vedi comma 1*bis* dell'art. 1.5.8):
   - **Dc**: maggiore o uguale al valore preesistente, che nel caso di accorpamento in forma e posizione diversa è riferito, sia all'edificio pertinenziale in trasferimento che all'edificio principale.
3. Negli interventi di tipo **NC**, **RI**, **AM**:
   - **Dc**: = maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi (**H**) minore o uguale di m. 13,00;
   - **Dc**: = (**H**) moltiplicata per l'indice 0,4, per edifici aventi (**H**) maggiore di m. 13,00.
4. Negli interventi di tipo **RE** congiuntamente ad **AM**, **RI** (associato anche a **CD**) e **AM**, qualora si operi all'interno dell'area di sedime preesistente, relativamente, alle unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera ricadenti nelle Zone prevalentemente residenziali **Acr** di cui all'art. 4.2.1, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e) ed alle unità edilizie classificate come **B**) ed **E**), ricadenti nelle zone turistiche **Act** di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e), non si

applica integralmente quanto disposto al precedente comma 3, ma quanto segue:

- **Dc**: = adeguamento al valore minimo di m. 3,00, per edifici di qualsiasi (**H**) ed all'interno della sagoma planivolumetrica;
- **Dc** = minimo m. 3,00 per pareti di edifici non finestrate non comprese nella sagoma planivolumetrica preesistente;
- **Dc** = minimo m. 5,00 per pareti di edifici finestrate non comprese nella sagoma planivolumetrica preesistente.

5. Negli interventi di tipo **RE**, **NC**, **RI** e **AM** agli elementi aggettanti a sbalzo aperti quali:

   a) pensiline di sporgenza superiore a m. 1,50, balconi, rampe e scale esclusivamente al servizio del 1° piano abitabile oltre il piano terra, si applicano le seguenti distanze:

      - nel caso di formazione di nuovi elementi:

        - **Dc**: = minimo m. 3,00;

      - nel caso di ricostruzione di preesistenti elementi esclusivamente negli interventi di tipo **RE**:

        - **Dc**: = minimo m. 1,50.

   a*bis*) scale al servizio del 1° e 2° piano abitabile oltre il piano terra, purchè non siano aggettanti oltre m. 1,50, nel caso, sia di nuova formazione, che di ricostruzione se preesistenti, esclusivamente negli interventi di tipo **RE** che non prevedono la demolizione totale e successiva ricostruzione dell'edificio preesistente, si applicano le seguenti distanze:

      - **Dc**: = minimo m. 1,50;

   b) scale al servizio dei piani superiori rispetto al 1° piano abitabile oltre il piano terra ed al servizio dei piani superiori al 2° piano abitabile oltre il piano terra esclusivamente negli interventi di tipo **RE** che non prevedono la demolizione totale e successiva ricostruzione dell'edificio preesistente:

      - **Dc** = si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 3.

6. Negli interventi di tipo **MS** e **RE**, che si riferiscano esclusivamente alla realizzazione di scale di sicurezza comprese le relative strutture portanti e negli interventi edilizi, fino alla **RE** che non prevedono la demolizione totale e successiva ricostruzione dell'edificio preesistente, necessari per l'installazione di ascensori ai sensi degliartt. 77, 78 e 82, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 7, comma 1, lett. b) ed h) della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, negli edifici esistenti con qualsiasi numero di piani fuori terra, a tali opere si applica la seguente distanza:

   - **Dc**: minimo m. 1,50.

7. In tutti gli interventi edilizi nei quali sia prevista la realizzazione di un corpo interrato che fuoriesca dalla sagoma planivolumetrica dell'edificio, a tali opere si applicano le seguenti distanze:
   - **Dc**: minimo m. 1,50.
   - è ammessa la costruzione a confine per il raggiungimento delle quantità minime prescritte all'art. 3.1.5, di parcheggi privati pertinenziali (P3).

   le suddette distanze si applicano altresì nel caso di un corpo interrato da realizzare in lotti di terreno pianeggiante, emergente dalla quota riferita al suolo (**Q.S.**) per non più di m. 0,20.
8. In tutti gli interventi edilizi nei quali sia prevista la realizzazione di rampe o di montauto di accesso ai piani interrati ad uso autorimessa, a tali opere si applica la seguente distanza:
   - **Dc**: minimo m. 0,50.
   - è ammessa la costruzione a confine, esclusivamente, qualora nella proprietà confinante sullo stesso confine sia già presente una rampa o montauto a confine o per poter rispettare le larghezze minime stabilite al comma 3 dell'art. 3.3.8.
9. In tutti gli interventi edilizi nei quali sia prevista la realizzazione di opere quali: chiusure e coperture mobili e smontabili, nella misura strettamente necessaria al contenimento delle emissioni acustiche, ai sensi di legge vigente in materia delle attività di spettacolo di cui agli usi **d2**, **d4** e **d5** (locali da ballo all'aperto ed arene estive), a tali opere si applica la seguente distanza:
   - **Dc**: minimo m. 3,00.
10. Negli interventi di tipo **AR**:
    a) alle opere di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art. 1.5.17, si applicano le seguenti distanze:
       - **Dc** = anche sul confine, per manufatti e rilevati aventi (**H**) minore o uguale a m. 3,00;
       - **Dc** = minimo m. 3,00 per manufatti e rilevati aventi (**H**) maggiore di m. 3,00;

    b) alle strutture di cui al Capo 5.5 - Norme per l'installazione elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive -, si applicano le specifiche disposizioni contenute nel medesimo Capo 5.5;

    c) ai montanti verticali di sostegno delle strutture dei grigliati qualora gli stessi non siano posizionati in aderenza alle pareti dell'edificio ed alle *coperture protettive per autoveicoli*, rispettivamente, di cui all'art. 2.3 ed all'art. 2.4, del "*Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*", si applica la seguente distanza:
       - **Dc** = minimo m. 1,50.

11 Per gli interventi di tipo **NC**, **RI** e **AM**, è consentita la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine nei limiti del profilo della parete esistente ed in caso di accordo tra le parti è altresì consentita, la simultanea costruzione, sul confine, in aderenza tra fabbricati.

Art. 5.2.4 - Distanza dal confine di zona urbanistica di uso o di interesse pubblico o di ambito urbanistico da assoggettare a POC o dal confine di una strada (Ds)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

01. La distanza **Ds** di cui al comma 1 dell'art. 5.2.2, determinata ai sensi dell'art. 5.2.1 e del richiamato art. 5.2.2, si applica come disposto ai successivi commi.

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza **Ds** è soltanto quello che delimita un'area, individuata in una determinata zona od ambito del RUE, da:

   a) zone a destinazioni urbanistiche di uso pubblico o di interesse pubblico, come individuate nelle cartografie del presente RUE (quali: le zone stradali o ferroviarie, le zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture, attrezzature e impianti di interesse generale;

   b) ambiti urbanistici, come individuati nella Tavola 3 del PSC, i quali per essere attuati siano da assoggettare a POC, quali: gli ambiti urbani da riqualificare, gli ambiti per nuovi insediamenti urbani, gli ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica, i nuovi ambiti specializzati per attività produttive ed i poli funzionali.

   Le suddette disposizioni possono essere diversamente applicate nel caso di specifiche previsioni normative del POC.

2. Per la distanza **Ds** i valori da rispettare sono:

   - nel caso di confine con zona urbanistica di uso o di interesse pubblico o con ambito urbanistico da assoggettare a POC, gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 dell'art. 5.2.3 ed alle lettere f), g), h) ed i) del successivo comma 3 del presente articolo;

   - nel caso di confine con la zona destinata a sede stradale, quelli stabiliti al successivo comma 3; valori inferiori sono ammessi solo nel caso degli allineamenti di cui all'art. 5.1.4 (*vedi nota 1 al presente articolo*).

3. Nel caso di confine con la zona destinata a sede stradale a cui, ai soli fini dell'applicazione della **Ds** sono equiparati anche i percorsi pedonali e ciclabili, o con la sede stradale, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nel rispetto comunque delle norme di cui al comma 5 dell'art. 3.3.7 (*vedi nota 2 al presente articolo*) e salvo la possibilità di prevedere valori inferiori nel caso degli allineamenti di cui al comma 7 del medesimo art. 3.3.7 (*vedi nota 2 al presente articolo*) ed ad ulteriore integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, la distanza dal limite stradale (**Ds**) é fissata come segue:

a) negli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS** e **RE** anche nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio senza modifiche della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime (vedi art. 1.3.3/1.3.0), preesistenti:

- **Ds**: = valore preesistente;

b) negli interventi di tipo **RE** nel caso di demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, aventi un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di Superficie utile lorda (**Sul**), in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale (vedi comma 1*bis* dell'art. 1.5.8):

- **Ds**: maggiore o uguale al valore preesistente, che nel caso di accorpamento in forma e posizione diversa è riferito, sia all'edificio pertinenziale in trasferimento che all'edificio principale;

c) negli interventi di tipo **NC**, **RI**, **AM**:

- **Ds**: = m. 5,00 per edifici aventi (**H**) minore o uguale di m. 13,00;
- **Ds**: = (**H**) moltiplicata per l'indice 0,4, per edifici aventi (**H**) maggiore di m. 13,00;

d) negli interventi di tipo **RI** (associato anche a **CD**) e **AM**, qualora si operi all'interno del sedime preesistente o della sagoma planivolumetrica, relativamente, alle unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera ricadenti nelle Zone prevalentemente residenziali **Acr** di cui all'art. 4.2.1, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e) ed alle unità edilizie classificate come **B**) ed **E**), ricadenti nelle zone turistiche **Act** di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e), non si applica quanto disposto alla precedente lettera c), ma quanto segue:

- **Ds**: = adeguamento al valore minimo di m. 3,00, per edifici di qualsiasi (**H**);

dbis) negli interventi di tipo **RE** congiuntamente ad **AM** e di tipo **RI** relativamente alle unità edilizie classificate come **B**) ed **E**), ricadenti nelle zone turistiche Act di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e), relativi agli ampliamenti di cui al comma 6, lettera b), dell'art. 4.3.4, nel caso in cui gli stessi vengano utilizzati per la realizzazione di spazi al servizio dell'ospite (**Su.So**) in avancorpi edilizi sui fronti stradali, non si applica quanto disposto alle precedenti lettera c) e d), ma quanto segue:

- **Ds**: = minimo m. 3,00;

e) negli interventi di tipo **RE**, **NC**, **RI** e **AM**, agli elementi aggettanti a sbalzo aperti quali:

e1) pensiline di sporgenza superiore a m. 1,50, balconi, rampe e scale esclusivamente al servizio del 1° piano abitabile oltre il piano terra, nel caso, sia di nuova formazione, che di ricostruzione se preesistenti, si applica la seguente distanza:

- **Ds**: = minimo m. 3,00;

e1*bis*) scale al servizio del 1° e 2° piano abitabile oltre il piano terra, purchè non siano aggettanti oltre m. 1,50, nel caso, sia di nuova formazione, che di ricostruzione se preesistenti, esclusivamente negli interventi di tipo **RE** che non prevedono la demolizione totale e successiva ricostruzione dell'edificio preesistente, si applica la seguente distanza:

- **Ds**: = minimo m. 3,00;

e2) scale al servizio dei piani superiori rispetto al 1° piano abitabile oltre il piano terra ed al servizio dei piani superiori al 2° piano abitabile oltre il piano terra esclusivamente negli interventi di tipo **RE** che non prevedono la demolizione totale e successiva ricostruzione dell'edificio preesistente:

- **Ds** = si applicano le disposizioni di cui alla precedente lettera c) del presente comma 3;

f) negli interventi di tipo **MS** e **RE**, che si riferiscano esclusivamente alla realizzazione di scale di sicurezza comprese le relative strutture portanti e negli interventi edilizi, fino alla **RE** che non prevedono la demolizione totale e successiva ricostruzione dell'edificio preesistente, necessari per l'installazione di ascensori ai sensi degliartt. 77, 78 e 82, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 7, comma 1, lett. b) ed h) della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, negli edifici esistenti con qualsiasi numero di piani fuori terra, a tali opere si applicano le seguenti distanze:

- **Ds**: m. 5,00 dalle strade e/o zone urbanistiche di uso o di interesse pubblico, riducibili fino ad un minimo di m. 3,00 nel caso di dimostrata impossibilità tecnica al rispetto della predetta distanza;
- **Ds**: minimo m. 3,00 da zone per piazze e strade pedonali di cui all'art. 3.1.2, comma 6, lett. f) e da percorsi pedonali e piste ciclabili di cui all'art. 3.3.4, comma 1 (vedi anche art. 3.3.2, comma 1*bis*);

g) in tutti gli interventi edilizi nei quali sia prevista la realizzazione di rampe o di montauto, di accesso ai piani interrati ad uso autorimessa a tali opere si applicano le seguenti distanze:

g1) alle rampe, **Ds**: = minimo m. 2,00 e comunque nel rispetto di quanto disposto al comma 4 dell'art. 3.3.8;

g2) ai montauto, **Ds**: = minimo m. 0,50;

h) In tutti gli interventi edilizi nei quali sia prevista la realizzazione di un corpo interrato che fuoriesca dalla sagoma planivolumetrica dell'edificio e che non sporga dal terreno, (Parcheggi pertinenziali P3, locali di cui alla lettera a) comma 6, art. 4.3.4, ecc.) a tali opere si applicano le seguenti distanze:

- **Ds**: = minimo m. 3,00, salvo il mantenimento della distanza preesistente nel caso di sovrastante fabbricato preesistente, qualora inferiore.

le suddette distanze si applicano altresì nel caso di un corpo interrato da realizzare in lotti di terreno pianeggiante, emergente dalla quota riferita al suolo (**Q.S.**) per non più di m. 0,20.

i) Negli interventi di tipo **AR**:

i1) alle opere di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art. 1.5.17, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione vigenti, si applicano le seguenti distanze:

- **Ds** = anche sul confine, per manufatti e rilevati aventi (**H**) minore o uguale a m. 1,50, i quali in prossimità di incroci dovranno arretrarsi comunque di almeno m. 2,00 per lato;
- **Ds** = minimo m. 3,00 per manufatti e rilevati aventi (**H**) maggiore di m. 1,50;

i2) alle strutture di cui al Capo 5.5 - *Norme per l'installazione elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive* -, si applicano le specifiche disposizioni contenute nel medesimo Capo 5.5;

i3) ai *montanti verticali di sostegno* delle strutture dei *grigliati* qualora gli stessi non siano posizionati in aderenza alle pareti dell'edificio, di cui all'art. 2.3 del "*Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*", si applica la seguente distanza:

- **Ds** = minimo m. 3,00, da applicare anche agli spazi pubblici;

i4) alle *coperture protettive per autoveicoli*, di cui all'art. 2.4 del "*Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*", si applica la seguente distanza:

- **Ds** = minimo m. 1,50 e non dovranno comunque creare impedimento ai percorsi o accessi pedonali e carrabili (pubblici o di uso pubblico e privati).

4. La distanza dal confine con la zona destinata a sede stradale (**Ds**) può essere fissata dagli altri strumenti urbanistici comunali (POC e PUA), in misura diversa da quelle di cui al precedente comma 3, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa; valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni ed altresì le norme specifiche di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 3.3.7.

5. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico attuativo o edilizio diretto, siano destinate a parcheggi pubblici di tipo P1 e P2 esistenti o vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Altresì non è prescritta alcuna distanza

minima dai limiti delle fasce di rispetto stradale e cimiteriale. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree e fasce.

***Nota 1*:** in riferimento al comma 2 del presente articolo, per agevolare la lettura combinata con la disposizione ivi richiamata, si riporta il testo dell'**Art. 5.1.4 - Allineamenti**

1. *Nelle zone già edificate, nei casi di interventi di nuova edificazione (**NC**) in lotti liberi o che ospitano costruzioni previste in demolizione, di ristrutturazione edilizia (**RE**) relativamente al caso di cui al terzo capoverso del comma 1 bis dell'art. 1.5.8, di ricostruzione (**RI**) e di ampliamenti edilizi (**AM**), oltre a quanto previsto al comma 7 dell'art. 3.3.7, il Responsabile del Settore, su parere conforme della CQAP, potrà consentire o imporre allineamenti orizzontali e verticali, degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente RUE, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.*
2. *Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline a sbalzo le scale esterne aperte e a sbalzo, gli ascensori e i manufatti condonati di cu all'art. 5.3.2, degli edifici presi a riferimento per la determinazione dell'allineamento stesso.*

***Nota 2*:** in riferimento al comma 3 del presente articolo, per agevolare la lettura combinata con la disposizioni ivi richiamate, si riportano i testi dei commi 5, 6 e 7 dell'**Art. 3.3.7** - **Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale**

5. ***Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato.***

   *Ad integrazione delle norme del Codice della Strada e di quelle di cui al Capo 5.2, negli interventi di tipo **NC**, **RI**, **AM** di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:*

   - *m. 10 per le seguenti strade urbane di quartiere - tipo E: Via dell'Ecologia, Via Gradara, Via Venezia, Viale Empoli e Viale Limentani, così come individuate nella tavola 3 del PSC;*
   - *m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;*
   - *m. 5 per le altre strade urbane locali;*

   è ammesso derogare da tali distanze minime in caso di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione previo nulla osta dell'ente proprietario.

6. *Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al DPR n. 753/1980 e s. m. e i..*
7. ***Allineamenti stradali per gli intereventi di tipo NC, RE, RI e AM***

   *Nelle zone già edificate, nei casi di interventi di nuova edificazione (**NC**) in lotti liberi o che ospitano costruzioni previste in demolizione, di ristrutturazione edilizia (**RE**) relativamente al caso di cui al terzo capoverso*

*del comma 1 bis dell'art. 1.5.8, di ricostruzione (**RI**) e di ampliamenti edilizi (**AM**), quando l'applicazione della norma sulle distanze di cui al comma 5, alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche, l'Amministrazione Comunale, con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 5.1.4, può autorizzare distanze dalle strade inferiori rispetto a quelle minime, in modo da formare un unico allineamento.*

In questo caso la nuova edificazione, la ristrutturazione di cui sopra, la ricostruzione o l'ampliamento deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti e non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne aperte e a sbalzo, gli ascensori e i manufatti condonati di cui all'art. 5.3.2, degli edifici presi a riferimento per la determinazione dell'allineamento stesso.

Art. 5.2.5 - Distanza dal confine di territorio rurale

1. Per gli edifici in territorio rurale la distanza minima dal limite di tale territorio è pari a m. 5,00.

Art. 5.2.6 - Distacco fra pareti antistanti di edifici (De) e distanza tra fabbricati (Df)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali,* verticali o sub-verticali (vedi art. 1.2.14, punto 2), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "*pareti*" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".
2. Si indica convenzionalmente con **De**, il *distacco fra pareti antistanti di edifici* ; ai fini della definizione e della misurazione del parametro **De** si applicano le disposizioni di cui agli artt. 5.2.1 e 5.2.2.
3. Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità richiamateal comma precedente (e non infinita).
4. Si indica convenzionalmente con **Df**, la *distanza fra fabbricati o edifici*; ai fini della definizione e della misurazione del parametro **Df** si applicano le disposizioni di cui agli artt. 5.2.1 e 5.2.2.

   Ai fini del rispetto della distanza minima *fra fabbricati o* edifici (**Df**) va comunque osservata una distanza **Df** di m. 3,00.
5. Fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile, nella misura del *distacco fra pareti antistanti* e *della distanza fra due edifici*, inoltre valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2, dell'art. 5.2.1, relative al caso di applicazione, nel presente RUE, delle disposizioni di cui alla lettera c), del comma 2*ter*, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)*.

6. Il distacco fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i valori minimi di cui ai successivi commi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni, quali quelle relative a specifiche tipologie di edifici (es. ospedali, scuole) e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti (come richiamati agli artt. 5.2.1 e 5.2.2), comunque, se ed in quanto dovuto, nel rispetto di tutto ciò che è previsto dalle disposizioni nazionali e regionali relative ai requisiti di Illuminamento naturale degli spazi di fruizione dei suddetti edifici.
7. Negli interventi di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RS** e **RE** anche nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio dell'edificio senza modifiche della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime (vedi art. 1.3.3/1.3.0), preesistenti:
   - **De**: = valore preesistente.
8. Negli interventi di tipo **RE** nel caso di demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, aventi un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di Superficie utile lorda (**SuI**), in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale (vedi comma 1*bis* dell'art. 1.5.8):
   - **De**: maggiore o uguale al valore preesistente, che nel caso di accorpamento in forma e posizione diversa è riferito, sia all'edificio pertinenziale in trasferimento che all'edificio principale.
9. Negli interventi di tipo **NC**, **RI**, **AM**:
   - quando le due pareti antistanti si fronteggiano, anche parzialmente, per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00:
     - **De**: maggiore o uguale a m. 10,00;
   - quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano, anche parzialmente, per uno sviluppo maggiore a m. 12,00:
     - **De**: maggiore o uguale a m. 10,00;
     - **De**: maggiore o uguale all'altezza (**HF**) della più alta fra le due pareti prospicienti se l'altezza stessa è maggiore di m. 13.

10 Negli interventi di tipo **RE** congiuntamente ad **AM**, **RI** (associato anche a **CD**) e **AM**, qualora si operi all'interno dell'area di sedime preesistente ed altresì negli interventi di tipo **NC** unicamente nello specifico caso di applicazione delle disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 4.3.4, relativamente, alle unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera ricadenti nelle Zone prevalentemente residenziali **Acr** di cui all'art. 4.2.1, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e) ed alle unità edilizie classificate come **B**) ed **E**), ricadenti nelle zone turistiche **Act** di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e), non si applica integralmente quanto disposto al precedente comma 9, ma quanto segue:
   - **De**: adeguamento al valore minimo preesistente, per pareti di edifici di qualsiasi (**H**) ed all'interno della sagoma planivolumetrica;
   - **De**: per pareti di edifici non comprese nella sagoma planivolumetrica preesistente e negli interventi di tipo **NC** di cui al presente comma, si applica il D.M. 1444/68.

11. Negli interventi di tipo **RE**, **NC**, **RI** e **AM**, agli elementi aggettanti a sbalzo aperti quali:

    a) pensiline di sporgenza superiore a m. 1,50, balconi, rampe e scale esclusivamente al servizio del 1° piano abitabile oltre il piano terra, nel caso, sia di nuova formazione, che di ricostruzione se preesistenti, si applica la seguente distanza:

    - **De**: minimo m. 6,00.

    a*bis*) scale al servizio del 1° e 2° piano abitabile oltre il piano terra, purchè non siano aggettanti oltre m. 1,50, nel caso, sia di nuova formazione, che di ricostruzione se preesistenti, esclusivamente negli interventi di tipo **RE** che non prevedono la demolizione totale e successiva ricostruzione dell'edificio preesistente si applica la seguente distanza:

    - **De**: = minimo m. 3,00;

    b) scale al servizio dei piani superiori rispetto al 1° piano abitabile oltre il piano terra ed al servizio dei piani superiori al 2° piano abitabile oltre il piano terra esclusivamente negli interventi di tipo **RE** che non prevedono la demolizione totale e successiva ricostruzione dell'edificio preesistente:

    - **De**: si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 9.

    Le distanze di cui alle lettere a) e b) del presente comma sono riferite al limite esterno dei punti di affaccio relativi agli elementi aggettanti a sbalzo aperti (sporti) rispetto alle pareti di edifici prospicienti.

12. Negli interventi di tipo **MS** e **RE** che si riferiscano esclusivamente alla realizzazione di scale di sicurezza e negli interventi edilizi, fino alla **RE** che non prevedono la demolizione totale e successiva ricostruzione dell'edificio preesistente, necessari per l'installazione di ascensori ai sensi degliartt. 77, 78 e 82, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 7, comma 1, lett. b) ed h) della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, negli edifici esistenti con qualsiasi numero di piani fuori terra, a tali opere si applica la seguente distanza:

    - **De**: minimo m. 3,00.

12*bis* Negli interventi di tipo **AR** di cui al Capo 5.5 - *Norme per l'installazione elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive* -, si applicano le specifiche disposizioni contenute nel medesimo Capo 5.5.

13 Negli interventi di tipo **NC**, **RI**, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti (**De**) varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 9 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

14. Gli interventi di tipo **AM** sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

15. Qualora le distanze tra fabbricati (**Df**), fra i quali sia interposta una strada risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono

maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza di tale fabbricato.

16. Ai fini del presente articolo 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 m. 4,00 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze e ai distacchi

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Le norme di cui agli artt. 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.6 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate solo con motivato provvedimento comprovante l'impossibilità tecnica a rispettare le distanze minime sopra richiamate e nella misura strettamente necessaria a consentire l'opera o l'adeguamento, per interventi riguardanti:

   a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'art. 6.4.10);

   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) *soppressa*;

   c*bis*) manufatti temporanei e stagionali di cui al comma 4 dell'art. 6.9.3 (esclusivamente per i *dehors*) realizzati su *suolo pubblico* attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico e/o su "*aree private aperte*".

1*bis*. Inoltre, le norme di cui agli artt. 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.6 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 gli interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente in attuazione dell'articolo 7ter della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., effettuati attraverso gli interventi incentivati di demolizione totale e ricostruzione (**RI**) e di ristrutturazione edilizia (**RE**), comprensivi di ampliamento di **Sul** preesistente riconosciuto ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1bis, limitatamente ai casi disciplinati dalle disposizioni di cui agli articoli 4.2.3, 4.3.3, 4.3.4, comma 5bis, comma 5ter, comma 6, lett. b) e comma 7, 4.3.11 – Scheda 4 – (Hotel Savioli) e 4.4.1, comma 7bis. In particolare gli edifici esistenti, oggetto dei predetti interventi, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444/1968, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale. Gli incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la soprelevazione dell'edificio originario, anche in deroga all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444/1968, nonché con ampliamento fuori sagoma (*ampliamento laterale*) dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate

le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte negli artt. 5.2.3 e 5.2.6 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi (PUA) e in caso di aree programma e PUC che, attraverso apposite previsioni planivolumetriche e convenzionali, prevedano e impongano la ristrutturazione urbanistica, anche con incremento di **Sul** entro il limite stabilito dagli strumenti pianificatori sovraordinati (PTCP e PSC); tali disposizioni non sono applicabili agli edifici prospicienti i limiti esterni del perimetro del comparto dei suddetti PUA aree programma e PUC. Le suddette disposizioni si applicano altresì ai Piani particolareggiati attuativi (PP) vigenti alla data di adozione del presente RUE che prescrivano o consentano distanze minime diverse da quelle indicate nei su richiamati articoli.

CAPO 5.3 – OPERE SANATE

Art. 5.3.1 - Opere sanate

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Si definiscono opere sanate quegli edifici o parti di edifici legittimati a seguito di concessione, o autorizzazione in sanatoria ai sensi delle L. n. 47/1985 e s. m. e i. e s.m. i, L. n. 794/1994 e s. m. e i. e sanatoria di illeciti edilizi ai sensi della L. R. n. 23/2004 e s. m. e i..
2. Alle opere sanate, le quali sono considerate a tutti gli effetti preesistenti, si applicano in generale tutte le norme del RUE e del PSC nel rispetto comunque delle disposizioni relative al *vincolo ventennale di non mutare la destinazione d'uso non abitativa*, di cui al comma 4, dell'art. 33 della L. R. n. 23/2004 e s. m. e i..
3. *Soppresso*.

Art. 5.3.2 - Ampliamenti di spazi a terra

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*
2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*
4. *Soppresso.*
5. *Soppresso.*

Art. 5.3.3 - Corpi accessori pertinenziali

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso.*

CAPO 5.4 – RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E NORME PER L'INSTALLAZIONE DEI RELATIVI IMPIANTI TECNOLOGICI

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

Per quanto non espressamente citato nelle disposizioni di cui al presente Capo, si fa riferimento alle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di *"requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*.

Art. 5.4.1 - Risparmio dei consumi idrici

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi di acqua potabile, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche e delle acque grigie.

   A tal fine è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 1, comma 288, della L. n. 244/2007 e s. m. e i. (legge finanziaria 2008) per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, di attenersi a disposizioni relative a:

   - obbligo della riduzione del consumo di acqua potabile, mediante l'installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico, ecc.);
   - obbligo di recupero delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per il riutilizzo delle stesse per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici;
   - obbligo di recupero delle acque grigie mediante l'introduzione della doppia rete idrica, (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico) ed il corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento, per il riutilizzo delle stesse per usi compatibili.

REQUISITI, PRESTAZIONI MINIME E CRITERI APPLICATIVI

2. <u>Riduzione del consumo di acqua potabile.</u>

   Negli interventi di Nuova Costruzione (**NC**, **RI** e **AM**) e Ristrutturazione Edilizia (**RE**) integrale, compresa la demolizione integrale e successiva ricostruzione di edifici residenziali, ricettivi, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) di installare una serie di dispositivi capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile.

   Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere allegati alla richiesta del *Permesso di Costruire* o in alternativa, qualora l'intervento lo consenta, *Segnalazione Certificata d'Inizio Attività*:

   a. Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:

gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento devono prevedere una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, rispetto al consumo medio previsto, di almeno il 30% negli edifici a funzioni residenziali, commerciali, produttive, terziarie-direzionali e agricole e di almeno il 40% negli edifici a funzioni ricettive; tali dispositivi da applicare all'impianto idrico-sanitario per raggiungere i predetti livelli di risparmio idrico richiesti sono indicati nel seguente elenco esemplificativo e non esaustivo:

- isolanti termici per le condutture degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento degli edifici;
- dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
- dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
- idoneo dimensionamento delle reti idriche per evitare cali di portata in caso di contemporaneità d'uso degli erogatori;
- dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
- cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua;
- dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
- dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
- dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori (utili soprattutto nei locali pubblici);
- dispositivi di decalcarizzazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del Decreto del Ministro della Salute n. 25 del 07/02/2012).

3. <u>Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture</u>.

   Negli interventi di Nuova Costruzione (**NC**, **RI** e **AM**) e Ristrutturazione Edilizia (**RE**) integrale, compresa la demolizione integrale e successiva ricostruzione di edifici residenziali, ricettivi, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) di installare un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili, e di predisporre una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio.

   Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere allegati alla richiesta del *Permesso di Costruire* o in alternativa, qualora l'intervento lo consenta, *Segnalazione Certificata d'Inizio Attività*:

a. Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:

- manto di copertura privo di sostanze nocive;
- collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
- sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
- pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
- vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata, dotata di tutte le sicurezze all'uso del caso e gestita in modo tale che non costituisca potenziale focolaio per la riproduzione di insetti (es. zanzare);
- sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
- valvole e conduttura di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
- pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
- gli impianti dovranno essere posti esternamente o se all'interno dei locali, in zone agevolmente accessibili dall'esterno. L'accesso a questi dovrà avvenire senza interferire con i vani destinati ad attività principale (soggiorni, cucine, camere da letto, ecc.) e comunque tali da permettere le operazioni di manutenzione in luoghi lavabili e disinfettabili;
- rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata. Non ci deve essere possibilità alcune che le acque dell'impianto possano confluire nella rete dell'acqua potabile;
- eventuale conduttura di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

b. Calcolo del fabbisogno idrico e del volume di acqua captabile dalla copertura:

Determinazione del fabbisogno idrico (F.I.)

per i nuovi edifici abitativi va valutato come fabbisogno idrico il consumo complessivo previsto, per gli usi compatibili ammessi, in relazione al numero di abitanti equivalenti (consumo stimato di 120 litri al giorno per ab. equivalente), pertanto si calcola in base alla seguente relazione:

F. I. = N. Ab. Eq. x 120 l/g

per gli edifici esistenti il fabbisogno idrico fa riferimento una percentuale del 60% dei consumi annui contabilizzati in precedenza.

Determinazione del volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.)

Il volume di acqua meteorica captabile in un anno dalle coperture dell'edificio; si calcola in base alla seguente relazione:

V.C.= S.C. x P.C.

dove:

- S. C. Superficie utile di Captazione, è la superficie del coperto dell'edificio;
- P.C., Valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui.

Determinazione del volume del serbatoio di accumulo (S.A.)

Il volume teorico di accumulo delle acque meteoriche captate, si calcola in relazione al fabbisogno idrico ed al periodo di secca, stimato in 40gg:

V.A. = F. I. x 40gg

Qualora il volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.) risulti inferiore rispetto al volume teorico di accumulo (V.A.) per il dimensionamento della vasca può essere utilizzato il valore V.C.

c. Dimensionamento del serbatoio di accumulo (S.A.):

il serbatoio di accumulo, ai fini del soddisfacimento del requisito, dovrà avere un volume pari, rispetto al volume teorico determinato ai sensi del precedente punto b), alle seguenti quantità:

S.A. = 0,15 x V.A. negli edifici uni e bifamiliari;

S.A. = 0,10 V.A. negli edifici tri- e quadrifamiliari.

Negli edifici plurifamiliari di maggiori dimensioni il dimensionamento dei serbatoi di accumulo dovrà essere definito in sede di PUA o di permesso di costruire sulla base di una valutazione specifica di fattibilità.

d. Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili per il reimpiego delle acque meteoriche provenienti dalle coperture:

le acque meteoriche provenienti dalle coperture possono essere reimpiegate per i seguenti usi:

- per usi esterni agli edifici:
  - annaffiatura delle aree verdi;
  - lavaggio delle aree pavimentate;
  - lavaggio auto;
  - usi tecnologici;
- per usi interni agli edifici:
  - alimentazione delle cassette di scarico dei W C.;
  - alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte);

- alimentazione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, per esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

4. Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie.

Negli interventi di Nuova Costruzione (**NC**, **RI** e **AM**) e Ristrutturazione Edilizia (**RE**) integrale, compresa la demolizione integrale e successiva ricostruzione di edifici residenziali, ricettivi, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) di installare una serie di dispositivi e sistemi capaci di assicurare il recupero delle acque grigie provenienti dagli scarichi degli impianti quali lavabi, docce, vasche da bagno e lavatrici. In merito al recupero delle medesime acque è necessario che gli utilizzatori debbano essere posti a conoscenza che nell'uso degli impianti suindicati non potranno scaricare prodotti che l'impianto a cui sono asserviti non possa depurare (morchie di vernici, rifiuti liquidi pericolosi, ecc).

Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere allegati alla richiesta del *Permesso di Costruire* o in alternativa, qualora l'intervento lo consenta, *Segnalazione Certificata d'Inizio Attività:*

a. Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:

- i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie devono assicurare un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici;
- devono essere predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche , chimico-fisiche e biologiche dell'acqua risultante dalla depurazione/filtrazione non inferiori a quelle previste per le acque superficiali dal D.Lgs. n. 152/2006 e s. m. e i., che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne di cui alla successiva lettera **c**);
- devono essere previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione);
- inoltre il progetto deve prevedere i seguenti elementi:
  - rete di scarico separata a norma UNI 9182 per le apparecchiature che producono acque grigie;
  - pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
  - vasca di accumulo e di decantazione ispezionabile, collegata alla suddetta rete di scarico, priva di materiali nocivi, preferibilmente posizionata negli scantinati o interrata e dotata di tutte le sicurezze all'uso del caso e gestita in modo tale che non costituisca potenziale focolaio per la riproduzione di insetti (es. zanzare). La vasca di accumulo deve essere dotata di contabilizzatore in entrata ed in uscita;

  - sistema antisvuotamento collegato alla rete idrica principale con relativo disgiuntore;
  - valvole e conduttura di sfogo per il troppo pieno delle vasche collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
  - pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
  - pozzetto in uscita dalla vasca ispezionabile con sistema di trattamento chimico;
  - gli impianti dovranno essere posti esternamente o se all'interno dei locali, in zone agevolmente accessibili dall'esterno. L'accesso a questi dovrà avvenire senza interferire con i vani destinati ad attività principale (soggiorni, cucine, camere da letto, ecc.) e comunque tali da permettere le operazioni di manutenzione in luoghi lavabili e disinfettabili;
- rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e corrispondenti segnalazioni nei terminali. Non ci deve essere possibilità alcune che le acque dell'impianto possano confluire nella rete dell'acqua potabile.

b. Dimensionamento del serbatoio di accumulo (S.A.):

il calcolo del volume del serbatoio di accumulo (S.A.) delle acque grigie recuperate, espresso in mc., va svolto considerando un periodo *minimo* di 7gg:

S. A. = (N. Ab. Eq. x 100 l/g.) x 7gg x 0,70

(dove:

N. Ab. Eq. è il numero di abitanti equivalenti;

100 litri/giorno è il consumo stimato per usi compatibili, per abitante equivalente di nuovi edifici; per gli edifici a prevalenti funzioni non abitative occorre stimare il consumo per le attività previste, da esprimere anch'esso in abitanti equivalenti).

c. Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili per il reimpiego delle acque grigie:

le acque grigie possono essere reimpiegate per i seguenti usi:

- per usi esterni agli edifici:
  - lavaggio delle aree pavimentate;
  - lavaggio auto;
  - usi tecnologici (per es.: sistemi di climatizzazione passiva/attiva);
- per usi interni agli edifici:
  - alimentazione delle cassette di scarico dei W C;

- alimentazione idrica per piani interrati;
- usi tecnologici (per es. recupero calore).

5. A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione degli impianti di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4 dovrà essere presentata la seguente documentazione:
   - giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato, secondo i casi, sulla presenza dei dispositivi per il risparmio idrico e di quelli descritti nelle distinte soluzioni tecniche, sulla loro reciproca compatibilità, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sull'idoneità degli usi idrici previsti e o assicurati;
   - dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008;
   - eventuale dichiarazione di conformità, resa da tecnico abilitato, delle opere eseguite o dell'edificio al progetto ed alla relazione tecnica previsti dall'art. 28 della L. n. 10/1991 e s. m. e i., dall'art. 8 del D.lgs. n. 192/2005 e s. m. e i. e dalle vigenti disposizioni regionali in materia di *"requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"*, depositati in comune ed eventuale attestato di qualificazione energetica, asseverato dal direttore dei lavori, come previsto sempre dalle richiamate disposizioni regionali.

Art. 5.4.2 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla loro destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR. n. 412/1993 e s. m. e i., devono essere rispettate le vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di *"requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"* a cui si rinvia (vedi D.G.R. n. 967/2015, recante *"Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"*).

1*bis.* In attuazione delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*" e di cui ai commi 1 e 2, lettera b) dell'art. 7*ter*, della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., al fine di favorire la *qualificazione del patrimonio edilizio esistente*, per i progetti di edifici di nuova costruzione, di demolizione totale e ricostruzione e di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti riguardanti anche gli edifici tutelati classificati esclusivamente con le sottocategorie 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 e 3.3 dell'art. 2.17, nel rispetto dei limiti e degli interventi ammessi relativi ai medesimi edifici (complessivamente attiene gli interventi di tipo **NC**, **RI**, **RE** comprensiva dell'intervento di **AM** necessario per realizzare l'eventuale aumento di volume derivante dall'incremento di **SuI** previsto dal presente comma), che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, secondo i casi precisati nelle norme di Zona del presente RUE, in misura superiore di almeno il **30**% o il **40**% o il **50**%, rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle richiamate vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"*, è riconosciuto un incremento di Superficie utile lorda (**SuI**). Tale incremento di **SuI** preesistente, per i suddetti interventi sugli edifici

ricadenti in ambiti e zone disciplinati dalle disposizioni di cui agli artt. 4.2.3, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.11 – Scheda 4 – (Hotel Savioli), 4.4.1, 4.4.5, 4.6.6, 4.6.7, 4.6.10 e 5.5.13, del presente RUE, è riconosciuto, nel caso del valore del **30**%, in generale per tutte le funzioni, pari al **5**% ed in particolare per quelle inerenti, funzioni prevalentemente residenziali **a1**, ricadenti in zone di cui all'art. 4.2.1, comma 1, lettere a), b), c) d) e) e unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (**A**) nel caso delle funzioni **a1**, di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lettere a), b), c) d) e), pari al **10**%, con un minimo sempre ammesso corrispondente a mq. 9,00 di **Su** e pari al **20**% mediante gli interventi di **RE** di demolizione totale e successiva ricostruzione ed **RI**, della **SuI** preesistente o di quella massima ammessa dalle norme di zona di cui ai su elencati articoli, applicato nelle forme e con le modalità e disposizioni indicate nei medesimi articoli. Il medesimo incremento di **SuI** pari al 20%, è riconosciuto anche per la funzione **e2** pubblici esercizi, esclusivamente per l'intervento di installazione di chiusure verticali mobili quando le stesse determinano volumetria chiusa di cui all'art. 5.5.13; in questo caso gli interventi dovranno assicurare, per la struttura oggetto d'intervento e per la porzione di edificio di cui la struttura stessa è a servizio, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni sopra richiamate. Quanto sopra previsto fermo restando il rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nelle citate vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*" e dell'art. 7*ter*, della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., per l'applicazione degli incentivi per il risparmio energetico e, quando non espressamente derogate nei casi previsti dal RUE in applicazione del comma 3*bis*, dell'art. 7*ter*, della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., di ogni ulteriore prescrizione in merito prevista dal presente RUE, dal PSC e dal POC. Lo Sportello unico per l'edilizia, nel caso di riconoscimento degli incentivi di cui al presente comma, verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali richiesti in sede di esame del progetto, nel corso dei lavori e alla loro conclusione, ai sensi della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla L. R. n. 23/2004 e s. m. e i..

2. Al fine del rispetto delle disposizioni di cui alla lett. a) del comma 1 del'art. 4 ed in attuazione di quanto disposto alla lett. a) del comma 4 dell'art. 5 della L. R. n. 26/2004, in sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di minimizzare l'impatto energetico degli edifici, deve essere redatto uno studio di fattibilità tecnico-economica per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), nel quale si tenga conto di un'opportuna analisi del sito e di un corretto orientamento dei comparti edificatori, con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi (pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento) e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

3. Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine

di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:

- il corretto orientamento e posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti;
- la distribuzione delle aperture;
- l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche;
- l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

Art. 5.4.3 - Certificazione energetica degli edifici

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. La *Certificazione energetica degli edifici* è disciplinata dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di *"requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"* a cui si rinvia (vedi D.G.R. n. 967/2015, recante *"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"* e D.G.R. n. 1275/2015, recante "*Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici - certificazione energetica)*".

Art. 5.4.4 – Installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. L'installazione di *impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili* è disciplinata dalle disposizioni di cui:
   - agli indirizzi definiti dal Piano Energetico Regionale di cui alla L. R. n. 26/2004;
   - alle vigenti norme regionali in materia di *"requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"* a cui si rinvia;
   - ai *Criteri generali di localizzazione* di cui all'"Allegato I" alla Delibera dell'A. L. della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 06/12/2010, recante *"Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica"*
   - alla rappresentazione cartografica delle aree e dei siti disciplinati della Deliberazione dell'A. L. n. 28/2010, denominata "*Carta Unica dei criteri generali localizzativi degli impianti fotovoltaici*" di cui alla Delibera della G. R. n. 46 del 17/01/2011 recante "*Ricognizione delle aree oggetto della Deliberazione dell'A. L. del 06/12/2010 n. 28 (Prima individuazione …. solare fotovoltaica)"*;
   - ai *Criteri generali di localizzazione* di cui all'"Allegato I" alla Delibera dell'A. L. della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26/07/2011, recante *"Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di*

produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica";

- alle vigenti disposizioni legislative nazionali in materia.

Art. 5.4.5 - Norme per la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1 La realizzazione degli *impianti solari termici e fotovoltaici* è disciplinata dalle disposizioni richiamate all'art. 5.4.4.

Art. 5.4.6 – Disposizioni in materia di impianti termici

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Il mantenimento in esercizio, la manutenzione e l'installazione di impianti termici sono disciplinati dalle disposizioni contenutte nelle vigenti norme nazionali e regionali in materia di *"requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e di impianti termici"* a cui si rinvia (vedi D.P.R. n. 74/2013, D.G.R. n. 967/2015, recante *"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"* e D.G.R. n 1578/2014, recante "*Definizione dei nuovi modelli di libretto di impianto e di rapporto di controllo di efficienza energetica* .....").

Art. 5.4.7 - Norme per la realizzazione di altri impianti tecnologici ed infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per gli impianti tecnologici il cui utilizzo è connesso con attività produttive, commerciali, professionali, dovrà essere valutato l'impatto acustico ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali (Vedi art. 6.9.12).

1*bis.* Ferme restando ulteriori eventuali specifiche disposizioni derivanti da Leggi nazionali e regionali, negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia di edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile (**Su**) superiore a 500 mq., si applicano le disposizioni relative all'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, di cui al comma 1*ter* dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i..

CAPO 5.5 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI E STRUTTURE DI ARREDO E DI SERVIZIO, AMOVIBILI PER FUNZIONI PROTETTIVE

(Inserito con la variante n°: 5)

Art. 5.5.1 - Oggetto delle norme

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Le presenti "*Norme per l'installazione di elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive*", nell'intento di salvaguardare la tutela ambientale del territorio, valorizzare gli elementi del paesaggio e dei caratteri tradizionali ricorrenti nell'ambiente urbano, stabiliscono le disposizioni intese a disciplinare l'uso del suolo pubblico, privato di uso pubblico e privato, gli interventi riguardanti i fronti edilizi dei fabbricati prospicienti gli spazi ad uso pubblico per l'installazione di elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili e/o asportabili per funzioni protettive, costituiti da tende e coperture protettive leggere, pergolati e gazebo, arredi da giardino e chiusure verticali mobili e chiusure e coperture mobili stagionali alle piscine di strutture ricettive, come definiti ai successivi articoli.

Art. 5.5.2 - Ambito di applicazione

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Le presenti norme si applicano a tutto il territorio comunale che viene suddiviso in "ZONA A MONTE" della ferrovia e "ZONA A MARE" della ferrovia fatta eccezione per la parte disciplinata dal vigente Piano Particolareggiato dell'Arenile (PPA), con particolare riferimento alle aree pubbliche e private che l'Amministrazione comunale ha sottoposto ad opere di arredo urbano, a Piano di arredo urbano (P.A.U.) e/o a Piano di Recupero (P.R.U.).
2. Ai soli fini dell'applicazione delle presenti norme, gli spazi privati antistanti agli esercizi commerciali (uso **e1**) e i pubblici esercizi (uso **e2**), recintati o meno, ubicati nelle aree interessate da opere o piani di arredo urbano e/o da P.R.U., di cui al comma 1, sono a tutti gli effetti considerati di uso pubblico e pertanto soggetti alla relativa disciplina prevista nel presente Capo.

Art. 5.5.3 - Tipi d'intervento e titoli abilitativi

(Inserito con la variante n°: 5)

1. L'installazione delle strutture e degli elementi di cui al comma 1 dell'art. 5.5.1, è classificata, secondo i casi, come:
   - interventi di **AR**, ai sensi dell'art. 1.5.17, dando atto con il presente RUE che, gli stessi, costituiscono: o gli *elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria*, di cui alla lett. i), comma 1, dell'art. 7, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.; o *le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione* ai sensi della lett. g6) dell'Allegato alla L. R. n.

15/2013 e s. m. e i., quali le strutture che non determinino creazione di volumetria chiusa anche quando sostenute da montanti verticali e comunque a condizione che la volumetria aperta, in oggetto, sia inferiore al 20% del volume del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza;

- interventi di **NC**, di cui all'art. 1.5.13, secondo i casi, quelli relativi, ai manufatti e strutture di cui alla lett. g. 5) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. ed alla realizzazione di pertinenze di cui alla lett. g. 6) dell'Allegato alla medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., riconosciuto che il pregio ambientale delle aree impone di ricomprendere tra gli interventi di nuova costruzione qualsiasi intervento che determini creazione di volumetria chiusa.

2. Gli interventi di **AR**, relativi gli *elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria*, sono attuati liberamente (*attività edilizia libera*), ai sensi del comma 1, dell'art. 7, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e quelli relativi *le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione*, sono sottoposti a SCIA, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. i) della medesima legge ed in alcuni casi anche con atto unilaterale d'obbligo; gli interventi di **NC**, sono soggetti a permesso di costruire con atto unilaterale d'obbligo. La SCIA ed il permesso di costruire sono da presentare, rispettivamente, con le modalità di cui ai Capi 6.5 e 6.4. Inoltre, quando l'installazione delle predette strutture è stagionale ed ha una durata non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio, i medesimi interventi di **AR** ed **NC**, costituiscono *attività edilizia libera* inerente alle opere di cui all'art. 7, comma 1, lett. f), della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., previa comunicazione allo Sportello unico per l'edilizia delle date di inizio dei lavori e di rimozione delle strutture da parte dell'interessato, ai sensi del comma 2 del richiamato art. 7; rientrano nell'applicazione delle predette disposizioni i casi, previsti nei successivi articoli, di installazione:

   - delle strutture di cui all'art. 5.5.4 che ricadano fra gli interventi qualificati, dal presente Capo, ai sensi della lett. g6) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., interventi di **NC**;
   - delle chiusure verticali mobili negli edifici di strutture per attività ricettive alberghiere e negli edifici di pubblici esercizi di cui agli artt. 5.5.12 e 5.5.13;
   - delle chiusure e coperture mobili stagionali alle piscine di strutture per attività alberghiere di cui all'art. 5.5.14.

3. L'installazione delle strutture e degli elementi richiamati al comma 1:

   a) qualora riguardino immobili di interesse storico-architettonico, di pregio storico-culturale e testimoniale e/o le relative aree di pertinenza e le aree dei giardini di pregio e di pertinenza di cui, rispettivamente, agli artt. 2.14, 2.15 e 2.18, quando ammessi dalle presenti norme, dovranno comunque rispettare le ulteriori norme di tutela, di cui agli artt. 2.16, 2.17 e 2.18;

   b) qualora riguardino immobili ricadenti all'interno del territorio comunale classificato come "Centro Storico" nelle tavole nn. 2 e 3 del presente RUE,

quando ammessi dalle presenti norme, dovranno comunque rispettare le ulteriori norme di cui all'art. 4.1.4;

c) qualora riguardino immobili tutelati come *beni culturali* ai sensi della Parte Seconda e/o come *beni paesaggistici* della Parte Terza del D.Lgs. n. 42/2004, oltre alle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, sono soggette anche alle rispettive procedure autorizzative previste dal medesimo D.Lgs. n. 42/2004;

d) nei casi previsti dal vigente "*Regolamento di occupazione del suolo pubblico*", è prescritto anche il rilascio della concessione di occupazione di suolo pubblico, ai sensi del medesimo *Regolamento*.

4. La permanenza in sito delle opere di cui al presente articolo, realizzate mediante *titolo abilitativo* o *attività edilizia libera*, *previa comunicazione dell'inizio dei lavori*, di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 5.5.3, è ammessa fino a quando non si verifichino le seguenti condizioni ostative:

- cambio d'uso con o senza opere;
- rinnovo dei locali con modifiche strutturali;
- mancato pagamento dei tributi e oneri previsti;
- difformità nell'esecuzione delle opere dichiarate nel *permesso di costruire* o nella *SCIA* o nella *comunicazione di inizio lavori* relativa all'*attività edilizia libera* di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 5.5.3;
- mancato mantenimento delle caratteristiche di amovibilità degli elementi delle strutture;
- scadenza dei termini di installazione *stagionale* indicati nella *comunicazione di inizio lavori* relativa all'*attività edilizia libera* o del periodo di permanenza stabilito nel *permesso di costruire* o nella convenzione allegata allo stesso, dove prevista;
- motivi di ordine pubblico in rapporto a sopravvenute esigenze dell'Amministrazione comunale.

Art. 5.5.4 - Tende o coperture protettive leggere, pergolati e gazebo ed arredi da giardino: definizioni e norme generali

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Sono considerate *tende o coperture protettive leggere*, le strutture amovibili e/o asportabili realizzate con materiale tessile o similare, o con elementi prefabbricati, coibentati o meno, facilmente smontabili e/o retrattili da utilizzare esclusivamente per il riparo dagli agenti atmosferici; tali strutture devono sopportare gli effetti dei predetti agenti atmosferici ed in particolare essere resistenti all'azione del vento anche al fine di non costituire pericolo all'incolumità pubblica. Le suddette *tende o coperture protettive leggere* quando sostenute da montanti verticali costituiscono gli spazi definiti "*tettoie*" al punto 62 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* – alla DAL regionale n. 279/2010, a cui si rimanda direttamente (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).

2. Sono considerati *pergolati* e *gazebo*, quegli elementi di arredo funzionali all'uso dell'area scoperta cortilizia e/o di balconi e terrazzi, come meglio definiti all'art. 5.5.7, che pur con caratteristiche costruttive diverse rispetto alle strutture di cui al comma 1 (*tende o coperture protettive leggere*) ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi delle presenti norme, rientrano a tutti gli effetti fra le stesse. Per la definizione di *pergolato* si applicano direttamente le disposizioni di cui al punto 59 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla DAL regionale n. 279/2010. Con il presente RUE, è definito gazebo un chiosco da giardino, con pianta a forma di poligono regolare (circoscrivibile ad un cerchio), aperto su tutti i lati, con funzione panoramica.
3. Sono definiti *arredi da giardino* quegli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto privato, quali i ripostigli per il ricovero degli attrezzi da giardino.
4. Le strutture di cui al presente articolo, dovranno essere realizzate nel rispetto del decoro pubblico, delle facciate e dell'area cortilizia dell'edificio. Le parti metalliche dovranno essere opportunamente trattate. Le parti in legno potranno essere trattate anche al naturale con esclusione delle essenze di pino e abete.
5. I montanti verticali di sostegno, quando autorizzabili, dovranno:
   - avere una sezione di dimensioni contenute e comunque al massimo pari a quelle strettamente necessarie a sostenere il peso proprio delle strutture portate e permanentemente portato dalle stesse e ad assicurare il rispetto delle condizioni di sicurezza di cui al comma 1;
   - distare minimo m. 1,50 dalle strade (**Ds**) e non dovranno comunque creare impedimento ai percorsi o accessi pedonali e carrabili (pubblici o di uso pubblico e privati);
   - distare dai confini di proprietà (**Dc**) minimo m. 1,50 od inferiore sino sul confine o in aderenza tra le strutture mediante la simultanea installazione, nel caso di accordo tra i confinanti; è consentita altresì l'installazione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine nei limiti del profilo della parete o struttura esistenti.
6. Tutte le strutture di cui al presente articolo dovranno essere imbullonate e facilmente smontabili nonché retrattili quando specificatamente previsto.
7. L'altezza utile (**HU**) minima dal piano di calpestio sottostante, dovrà essere pari o superiore a m. 2,20 per le parti prive di rigidezza e a m. 2,40 per quelle rigide; l'altezza utile (**HU**) massima dal piano di calpestio sottostante, dovrà comunque essere pari o inferiore a m. 3,00.
8. Le strutture, gli elementi e i manufatti definiti ai commi, 1, 2 e 3, qualora ricadano negli interventi di **AR** di cui all'art. 5.5.3, comma 1, primo alinea, sono installabili su aree pertinenziali (suolo privato o pubblico dato in concessione) di edifici destinati a qualunque funzione e uso.
9. Su suolo pubblico, privato di uso pubblico e privato, soggetto ad opere o piani di arredo urbano (P.A.U.) e/o P.R.U., potranno essere installate, secondo i casi, con le procedure di cui all'art. 5.5.3, le strutture di cui al comma 1 (*tende e coperture protettive leggere*), a condizione che:

- il fronte dell'edificio, sul quale saranno installate, sia posto a distanza
- non arrechino disturbo in alcun modo al transito sia pedonale che carrabile e comunque siano installate nel rispetto del Nuovo codice della strada (D. Lgs. 30/04/92 n. 285) e del suo regolamento di esecuzione;
- siano installate a protezione delle aperture dei locali dell'edificio;
- siano a sbalzo e retrattili;
- siano realizzate con materiale tessile e similare, privo di rigidezza;
- non superino la sporgenza massima di mt. 1,50.

10. Le strutture di cui al comma 1 (*tende o coperture protettive leggere*), ricadenti o meno su suolo soggetto ad opere o Piani di arredo urbano (P.A.U.) e/o P.R.U., a condizione che:
    - la proiezione al suolo del loro ingombro massimo (*profilo*) ricada completamente su area privata;
    - siano installate sulle facciate a protezione delle aperture dei locali dell'edificio al quale asserviscono;
    - siano a sbalzo e retrattili;
    - siano realizzate con materiale tessile o similare, privo di rigidezza;
    - non superino la sporgenza massima di m. 1,50;
    - siano rispettati i requisiti di cui al comma 1;
    - non riguardino immobili ed aree di cui al comma 3, lettere a) e c), dell'art. 5.5.3;
    - tali strutture, obbligatoriamente, siano comprese fra gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici ai sensi dell'art. 9 della L. R. n. 19/2009 (come individuati nell'atto di indirizzo regionale di cui alla delibera di G. R. n. 687 del 23/05/2011),

    rientrano tra *gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria* e di conseguenza le medesime strutture sono sottoposte alle disposizioni del comma 2, dell'art. 5.5.3 e la loro installazione costituisce *attività edilizia libera*, di cui alla lett. i), comma 1, dell'art. 7, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

Art. 5.5.5 - Norme specifiche per l'installazione di tende e/o coperture protettive leggere, pergolati e gazebo su edifici di tipo residenziale (usi a1 e a2)

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Potranno essere installate tende e/o coperture protettive leggere anche con montanti verticali, a protezione delle aperture dei locali o di facciate, oltre a pergolati e gazebo, in edifici residenziali (usi **a1** e **a2**) e/o loro spazi scoperti, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

   <u>Zona a monte della ferrovia</u>

- Se installati sull'area scoperta di pertinenza dell'edificio, che non coprano, nel complesso, più del 10% della superficie dell'area libera non occupata dalla *sagoma planivolumetrica* (vedi art. 1.3.0);
- Se installati su balconi e terrazze non abbiano profondità superiore a m. 5,00 e non sbordino dagli stessi;
- Che la copertura sia realizzata con materiali tessili o similari;

Zona a mare della ferrovia

- Se installati sull'area scoperta di pertinenza dell'edificio, che non coprano, nel complesso, più del 10% della superficie dell'area libera non occupata dalla *sagoma* planivolumetrica (vedi art. 1.3.0);
- Se installati su balconi e terrazze non abbiano profondità superiore a m. 4,00 e non sbordino dagli stessi;
- Che la copertura sia realizzata con materiali tessili o similari.

Art. 5.5.6 - Norme specifiche per l'installazione di tende e/o coperture protettive leggere e pergolati su edifici di Esercizi commerciali (uso e1)

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Potranno essere installate tende e/o coperture protettive leggere solo a protezione delle aperture dei locali dell'edificio ad uso esercizio commerciale (uso **e1**), oltre a pergolati, con estensione massima di m. 5,00 e alle seguenti condizioni:

Zona a monte della ferrovia

- Le tende e/o coperture protettive leggere saranno ammesse con montanti verticali, solo sulle aree pertinenziali scoperte adiacenti le aree pubbliche o private di uso pubblico, in caso contrario sono ammesse solo tende a sbalzo in materiale tessile o similare, privo di rigidezza e retrattili.

Zona a mare della ferrovia

- Sono ammesse tende in materiale tessile o similare privo di rigidezza con montanti verticali solo sulle aree pertinenziali scoperte private.
- Nell'ambito territoriale del centro delimitato da Viale Fogazzaro, P.le Ceccarini, Giardini-Vittime del Fascismo, Lungomare Libertà e Repubblica, Viali Rismondo-Corridoni, Molari e Martinelli, P.le Vittorio Veneto e Viali Spalato e Catullo, e nei fronti commerciali individuati nei viali Tasso, Dante, Ceccarini, Gramsci e San Martino, sono ammesse solo tende a sbalzo in materiale tessile o similare, privo di rigidezza e retrattili.
- In caso contrario sono ammesse solo tende a sbalzo in materiale tessile o similare privo di rigidezza e retrattili.

Art. 5.5.7 - Norme specifiche per l'installazione di tende e/o coperture protettive leggere e pergolati su edifici di Pubblici esercizi (uso e2)

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Potranno essere installate tende e/o coperture protettive leggere anche con montanti verticali a protezione delle aperture dei locali dell'edificio ad uso pubblico esercizio (uso **e2**) o delle pertinenziali aree scoperte ad uso dei clienti, oltre a pergolati, con estensione massima di m. 5,00.

Art. 5.5.8 - Norme specifiche per l'installazione di tende e/o coperture protettive leggere e pergolati su edifici di strutture per attività ricettive alberghiere (usi b1.a e b1.b)

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Potranno essere installate tende e/o coperture protettive leggere anche con montanti verticali a protezione delle aperture dei locali dell'edificio di struttura per attività ricettiva alberghiera (usi **b1.a** e **b1.b**) o delle pertinenziali aree scoperte ad uso degli ospiti, oltre a pergolati, ai piani terra, con estensione massima di m. 5,00 e sui terrazzi e sui lastrici di copertura esistenti, adiacenti a superfici a servizio degli ospiti (**Su.So.**) ai piani superiori, con estensione massima di m. 4,00.
2. E' ammessa, inoltre, la realizzazione di tende o/o coperture protettive leggere per la realizzazione di massimo due corridoi, a protezione dei percorsi di accesso all'albergo per gli ospiti, con larghezza massima di m. 2,00 ciascuno.

Art. 5.5.9 – Norme specifiche per l'installazione di pergolati e gazebo

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Le strutture dei *pergolati*, installabili sull'area scoperta cortilizia e/o di balconi e terrazzi, sono costruite in legno, metallo o ghisa, realizzate con sostegni privi di fondazioni semplicemente infissi o ancorati al terreno, facilmente smontabili e amovibili, intelaiature e graticci a forma di copertura realizzate anche per il sostegno di teli, e per creare ornamento, riparo, ombra; le intelaiature e i graticci sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme comunque di modeste dimensioni. I pergolati, ai sensi del comma 1, dell'art. 5.5.3, rientrano tra *gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria* e di conseguenza la loro installazione, costituisce attività edilizia libera, di cui alla lett. i), comma 1, dell'art. 7, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..
2. La struttura del gazebo:
   - deve essere isolata e priva di fondazioni ed eventualmente ancorata al terreno;
   - può essere realizzata in legno, metallo o ghisa;
   - non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, invece può essere coperta con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari;
   - deve essere posta ad almeno m. 3,00 da qualsiasi altro fabbricato esistente.

   Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

3. I pergolati e il gazebo sono installabili nel rispetto delle norme: dei precedenti commi 1 e 2, di quelle di cui agli artt. 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3 e 5.5.4 commi 1, 2, 4, 6 ed in particolare delle disposizioni relative alle distanze ed alle altezze di cui ai commi 5 e 7 ed ai casi di possibile installazione, alla superficie ed alle dimensioni di cui agli artt. 5.5.5, 5.5.6, 5.5.7 e 5.5.8; ed altresì devono presentare le caratteristiche degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici ai sensi dell'art. 9 della L. R. n. 19/2009, (come individuati nell'atto di indirizzo regionale di cui alla delibera di G. R. n. 687/2011). I pergolati e il gazebo non costituiscono Superficie utile lorda (**Sul**) (vedi art. 1.3.21/1.3.23).

Art. 5.5.10 - Norme specifiche per l'installazione di arredi da giardino nelle aree pertinenziali di edifici di tipo residenziale (usi a1 e a2)

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Sono compresi fra gli *arredi da giardino* i ripostigli per il ricovero degli attrezzi da giardino in legno, smontabili e senza opere di fondazione, con superficie non superiore a 4,00 m^2, di altezza massima **H** (vedi art. 1.3.27/1.3.0), calcolata dalla quota al suolo (**QS**) all'estradosso di copertura, inferiore a m. 3,00, arretrati dal confine stradale almeno quanto l'edificio esistente ed avere distanza dai confini di proprietà (**Dc**) = minimo m. 1,50 o sul confine in aderenza, qualora sia prevista la simultanea installazione di tali strutture su proprietà confinanti; è ammessa l'installazione di un solo ripostiglio per unità edilizia ed esclusivamente nelle aree pertinenziali di edifici di tipo residenziale (usi **a1** e **a2**). I ripostigli per il ricovero degli attrezzi da giardino concorrono alla determinazione della superficie ammissibile di cui all'art. 5.5.5, alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile da utilizzare come parametro per il rispetto della quota minima di superficie permeabile e non costituiscono Superficie utile lorda (**Sul**) (vedi rispettivamente art. 3.2.3, comma 4 ed art. 1.3.21/1.3.23, comma 3).
2. I ripostigli di cui al precedente comma 1, ai sensi dell'art. 5.5.3, rientrano tra *gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria* e di conseguenza la loro installazione, costituisce *attività edilizia libera*, di cui alla lett. i), comma 1, dell'art. 7, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

Art. 5.5.11 - Chiusure verticali mobili e chiusure e coperture mobili stagionali alle piscine: definizioni

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Sono definite *chiusure verticali mobili* quelle applicate alle tende o coperture protettive leggere o a portici realizzate con strutture leggere e amovibili, che garantiscano la massima trasparenza mediante l'impiego di materiali vetrati.
2. Sono definite *chiusure e coperture mobili stagionali alle piscine* quelle strutture installabili, per la sola stagione invernale, corrispondente al periodo stabilito al comma 1, dell'art. 5.5.14, sulle piscine collocate negli spazi liberi a terra, delle strutture per attività ricettive alberghiere (usi **b1.a** e **b1.b**) con licenza di esercizio annuale, e dotate di impianto di riscaldamento dell'acqua.

Art. 5.5.12 - Norme per l'installazione di chiusure verticali mobili negli edifici di strutture per attività ricettive alberghiere (b1.a, b1.b)

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Negli edifici di strutture per attività ricettive alberghiere (usi **b1.a** e **b1.b**), ai soli piani terra, è ammessa l'installazione di chiusure verticali mobili delimitanti superfici di soggiorno per gli ospiti (**Su.So.**) e superfici di servizio all'attività (**Su.Se.**) in corrispondenza di tende e coperture protettive leggere realizzate o da realizzare ai sensi dell'art. 5.5.8 e dei portici.

   Si precisa inoltre:

   - che tali superfici, quando non costituiscono volumetria chiusa, non rientrano nel computo delle superfici richieste per la riclassificazione alberghiera;
   - che gli interventi di cui al presente comma non sono ammessi sulle strutture ricettive, sia che abbiano attuato gli interventi di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 4.3.4, sia nel caso in cui ne richiedano l'attuazione, fatta eccezione per i casi in cui, la superficie delimitata dalle chiusure verticali mobili determina volumetria chiusa e/o le stesse strutture ricettive siano prospicienti e confinanti con gli spazi pedonali attrezzati e/o le piste ciclabili dei lungomari definitivamente pedonalizzati a seguito di interventi di riqualificazione; tali ultimi interventi sono subordinati al parere positivo della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) di cui all'art. 6.1.1

2. In caso di edifici di strutture per attività ricettive alberghiere (usi **b1.a** e **b1.b**) confinanti, è ammessa l'installazione di chiusure verticali mobili perimetrali, anche in aderenza tra loro e comunque in corrispondenza dei fronti prospicienti, a condizione che i proprietari confinanti presentino un progetto unitario.

3. Sui terrazzi e sui lastrici di copertura esistenti, adiacenti a superfici a servizio degli ospiti (**Su.So.**) ed in corrispondenza di tende e coperture protettive leggere regolarmente installate ai sensi dell'art. 5.5.8 è ammessa l'installazione di eventuali chiusure verticali mobili perimetrali da destinare a spazi di soggiorno per gli ospiti (**Su.So.**).

4. Il limite esterno delle chiusure verticali mobili dovrà rispettare le seguenti distanze:

   a) al piano terra distanza dai confini di proprietà (**Dc**) pari o maggiore di m. 1,50, qualora non in aderenza; ai piani superiori distanza dai confini di proprietà (**Dc**) pari o maggiore di m. 3,00 e distanza da pareti finestrate di edifici antistanti (**De**) pari o maggiore di m. 6,00;

   b) al piano terra distanza dalle strade, anche nel caso di pedonalizzazione oraria, (**Ds**) pari o maggiore di m. 3,00;

   c) al piano terra distanza dagli spazi pedonali attrezzati e dalle piste ciclabili (**Ds**) pari o maggiore di m. 1,50 nel caso di strutture ricettive prospicienti e confinanti con gli spazi pedonali attrezzati e/o le piste ciclabili dei lungomari definitivamente pedonalizzati a seguito di interventi di riqualificazione.

   Sono ammesse chiusure verticali mobili a distanze inferiori da quelle sopra previste qualora queste siano contenute entro le proiezioni delle coperture

protettive leggere e dei portici di cui al precedente comma 1 o entro la *sagoma planivolumetrica* (vedi art. 1.3.14/1.3.0) del fabbricato preesistente.

5. Le chiusure verticali mobili di cui al presente articolo non potranno superare le altezze ammesse al comma 7, dell'art. 5.5.4 e dovranno essere realizzate con strutture leggere e amovibili, con esclusione di pannellature raccoglibili a pacchetto, che garantiscano la massima trasparenza mediante l'impiego di materiali vetrati; nei locali destinati a superfici di servizio (**Su.Se.**) dovranno essere utilizzati vetri opacizzati. I montanti dovranno essere in acciaio, alluminio o legno, imbullonati su piastre ancorate al suolo e facilmente smontabili.

6. Gli spazi delimitati dalle chiusure verticali mobili di cui al presente articolo non potranno superare complessivamente il 20% della superficie coperta e nel caso in cui le medesime chiusure siano di altezza da terra non superiore a m. 2,00 tale da non determinare volumetria chiusa, ai fini del rispetto dei parametri edilizi la superficie delimitata dalle medesime chiusure verticali mobili non sarà computata come Superficie utile lorda (**Sul**) di cui all'art. 1.3.21/1.3.23, invece quando la superficie delimitata dalle chiusure verticali mobili determina volumetria chiusa la stessa superficie sarà computata come **Sul** ed ammessa esclusivamente utilizzando, per questo intervento, quote degli incrementi di **Sul** concessi ai sensi dell'art. 4.2.3, comma 8, lett. a1) ed a2) ed ai sensi dell'art. 4.3.4, comma 6, lett. b) e c) e comma 7, per gli interventi ivi previsti.

7. Gli interventi di installazione delle chiusure verticali mobili, di cui al presente articolo ai sensi e nel rispetto del comma 1, dell'art. 5.5.3, costituiscono, secondo i casi, interventi di cui alla lett. g6) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., quando non creano volumetria chiusa e sono sottoposti a SCIA o di cui alla lett. g5) dell'Allegato alla medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., quando creano volumetria chiusa, quindi interventi di tipo **NC** e sono soggetti a permesso di costruire ed in entrambe i casi considerati deve essere preventivamente sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto; i titoli edilizi dovranno contenere il predetto atto unilaterale d'obbligo e la fidejussione di importo pari al valore dell'opera da realizzare, da indicizzare di anno in anno, da escutere a favore del Comune in caso di inadempienza per la rimozione trascorso il tempo assegnato come indicato al successivo comma 9. Per effetto della limitazione temporale di cui al successivo comma 9, nei casi in cui la superficie delimitata dalle chiusure verticali mobili non determina volumetria chiusa, gli interventi di cui al presente articolo non saranno soggetti al reperimento degli standard di parcheggio ed altre dotazioni di cui agli artt. 3.1.5 e 3.1.6. Quando l'installazione è stagionale con una durata non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, la stessa costituisce attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. f), della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. (vedi art. 6.6.1), previa comunicazione allo Sportello unico per l'edilizia delle date di inizio dei lavori e di rimozione delle strutture, ai sensi del comma 2, del richiamato art. 7.

8. L'installazione delle chiusure verticali mobili, di cui al presente articolo, al piano terra e ai piani superiori dovrà garantire il rispetto delle ulteriori norme e procedure di cui agli artt. 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3 e comma 4 dell'art. 5.5.4 e la

sistemazione dei restanti spazi scoperti, in conformità al vigente "Regolamento del Verde Urbano".

9. Le strutture di cui al presente articolo, realizzate in applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi, dovranno essere rimosse nel caso in cui cessi l'attività alberghiera (usi **b1.a** e **b1.b**) e/o venga effettuato il cambio d'uso, con o senza opere, il quale comunque non può avvenire prima di 10 anni dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 7, in difetto si procederà d'ufficio alla loro rimozione a spese del soggetto che ha realizzato le strutture, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, fermo restando che in ogni caso il proprietario dell'immobile è obbligato in solido alla rimozione e/o al pagamento delle spese, oltre all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria nella misura massima di € 1.032, per la violazione delle presenti disposizioni regolamentari, ai sensi e per gli effetti del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali n. 267/2000 e s. m. e i., della Legge n. 689/1981 e della deliberazione del Consiglio Comunale del 26/07/2001, n. 78.

Art. 5.5.13 - Norme per l'installazione di chiusure verticali mobili negli edifici di pubblici esercizi (e2)

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Negli edifici di pubblici esercizi (uso **e2**) è ammessa l'installazione di chiusure verticali mobili delimitanti le superfici destinate ai clienti al piano terra e/o ai piani superiori; tali chiusure verticali mobili sono ammesse lungo le proiezioni perimetrali determinate dalle tende e/o coperture protettive leggere, realizzate o da realizzare ai sensi dell'art. 5.5.7, ovvero lungo la perimetrazione di portici o pensiline regolarmente autorizzati.
2. Le chiusure verticali mobili di cui al presente articolo:
   - qualora, ai piani terra, prospettino su strade dotate di marciapiede di larghezza inferiore a m. 1,20, ovvero prive di marciapiede, dovranno essere installate sull'area privata in posizione arretrata fino al raggiungimento di m. 1,20;
   - quando effettuate in prossimità di incroci dovranno arretrarsi di almeno m. 2,00 per lato e comunque acquisire il parere favorevole dell'ufficio traffico;
   - al piano terra dovrà essere rispettata la distanza dai confini di proprietà (**Dc**) pari o maggiore di m. 1,50, qualora non in aderenza; ai piani superiori dovranno essere rispettate le distanze **Dc** con un minimo di m. 3,00 e **De** con un minimo di m. 6,00;

   sono ammesse chiusure verticali mobili a distanze inferiori da quelle sopra previste, qualora queste siano contenute entro le proiezioni e le perimetrazioni di cui al precedente comma 1 o entro la *sagoma planivolumetrica* (vedi art. 1.3.14/1.3.0) del fabbricato.
3. Le chiusure verticali mobili di cui al presente articolo non potranno superare le altezze ammesse al comma 7, dell'art. 5.5.4 e dovranno essere realizzate con strutture leggere, amovibili di norma del tipo "*a pacchetto*" raccoglibili sulle pareti dell'edificio o anche del tipo a pannelli scorrevoli con moduli di larghezza

massima di m. 1,00, ed entrambe realizzate con materiali che assicurino la massima trasparenza mediante l'impiego di vetro e/o cristallo con telai in acciaio, alluminio o legno.

4. Nel caso in cui le chiusure verticali mobili di cui al presente articolo siano di altezza da terra non superiore a m. 2,00 tale da non determinare volumetria chiusa, ai fini del rispetto dei parametri edilizi la superficie delimitata dalle medesime chiusure verticali mobili non sarà computata come Superficie utile lorda (**Sul**) di cui all'art. 1.3.21/1.3.23, invece quando la superficie delimitata dalle chiusure verticali mobili determina volumetria chiusa la stessa superficie sarà computata come **Sul** ed ammessa esclusivamente utilizzando, secondo i casi, le capacità edificatorie ammesse dalla zona in cui ricade l'unità edilizia quando previste e/o gli incrementi di **Sul** concessi ai sensi dell'art. 4.2.3, comma 1 e dell'art. 4.3.4, comma 5bis (applicando per questi specifici interventi l'incremento di **Sul** pari al 20% di quella preesistente come disposto al comma 1bis, dell'art. 5.4.2). Gli interventi di installazione delle medesime chiusure verticali mobili, per effetto della limitazione temporale di cui al successivo comma 6, nei casi in cui la superficie delimitata dalle chiusure verticali mobili non determina volumetria chiusa, non saranno soggetti al reperimento degli standard di parcheggio di cui agli artt. 3.1.5 e 3.1.6 e sono in deroga al vigente Regolamento comunale del Verde Urbano.

5. Gli interventi di installazione di chiusure verticali mobili di cui al presente articolo, ai sensi e nel rispetto del comma 1, dell'art. 5.5.3, costituiscono, secondo i casi, interventi di cui alla alla lett. g6) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., quando non creano volumetria chiusa e sono sottoposti a SCIA o di cui alla lett. g.5) dell'Allegato alla medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., quando creano volumetria chiusa, quindi interventi di tipo **NC** e sono soggetti a permesso di costruire ed in entrambe i casi considerati deve essere preventivamente sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto; i titoli edilizi dovranno contenere il predetto atto unilaterale d'obbligo e la fidejussione di importo pari al valore dell'opera da realizzare, da indicizzare di anno in anno, da escutere a favore del Comune in caso di inadempienza per la rimozione nei casi indicati al al successivo comma 6. Quando l'installazione è stagionale con una durata non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, la stessa costituisce attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. f), della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. (vedi art. 6.6.1), previa comunicazione allo Sportello unico per l'edilizia delle date di inizio dei lavori e di rimozione delle strutture, ai sensi del comma 2, del richiamato art. 7. Nel caso in cui le chiusure verticali siano da posizionare su area condominiale, alla richiesta di permesso di costruire od alla comunicazione di inizio dei lavori, dovrà essere allegata la deliberazione dell'assemblea condominiale di autorizzazione all'installazione. Le chiusure verticali di cui al presente articolo sono installate nel rispetto delle ulteriori norme e procedure di cui agli artt. 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3 e comma 5 dell'art. 5.5.4.

6. Le strutture di cui al presente articolo, realizzate in applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi, dovranno essere rimosse nel caso in cui cessi l'attività di pubblico esercizio (uso **e2**) e/o venga effettuato il cambio d'uso, con o senza opere, in difetto si procederà d'ufficio a spese del soggetto che ha

realizzato le strutture, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, fermo restando che in ogni caso il proprietario dell'immobile è obbligato in solido alla rimozione e/o al pagamento delle spese, oltre all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria nella misura massima di € 1.032, per la violazione delle presenti disposizioni regolamentari, ai sensi e per gli effetti del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali n. 267/2000 e s. m. e i., della Legge n. 689/1981 e della deliberazione del Consiglio Comunale del 26/07/2001, n. 78.

Art. 5.5.14 - Norme per l'installazione di chiusure e coperture mobili stagionali alle piscine di strutture per attività ricettive alberghiere (b1.a e b1.b)

(Inserito con la variante n°: 5)

1. Nelle strutture per attività ricettive alberghiere (usi **b1.a** e **b1.b**) con licenza di esercizio annuale, per le sole piscine, comprensive di eventuali superfici adibite a solarium, collocate negli spazi liberi a terra e dotate di impianto di riscaldamento dell'acqua, è ammessa l'installazione di chiusure e coperture mobili per la sola stagione invernale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - dovranno essere realizzate con strutture portanti amovibili, in acciaio, alluminio o legno lamellare, imbullonate su piastre ancorate al suolo e facilmente smontabili;
   - le chiusure perimetrali e le coperture amovibili dovranno essere costituite da materiali vetrati o similari che garantiscano la massima trasparenza, al fine di contenerne al massimo l'impatto visivo e non precludere l'eventuale vista del mare dagli edifici circostanti;
   - dovranno avere forme architettoniche semplici ed integrate al contesto;
   - essere installate esclusivamente nella stagione invernale per il riparo dei fruitori della piscina dell'attività ricettiva dagli agenti atmosferici nel periodo intercorrente dal 15 settembre al 15 maggio successivo e comunque entro un termine non superiore a 240 giorni (con obbligo di successivo totale smontaggio annuale);
   - il limite esterno delle chiusure e coperture mobili dovrà rispettare le seguenti distanze:
     a) distanza dai confini di proprietà: (**Dc**) pari o maggiore di m. 1,50, salvo i casi di costruzione in aderenza nonché a confine in corrispondenza dei fronti prospicienti, in quest'ultimo caso a condizione che i proprietari confinanti presentino un progetto unitario;
     b) distanza dalle strade a senso unico di circolazione (anche nel caso di pedonalizzazione oraria), dagli spazi pedonali attrezzati e dalle piste ciclabili: (**Ds**) pari o maggiore di m. 1,50 ad eccezione di quanto prescritto alla successiva lettera c);
     c) distanza dalle strade a doppio senso di circolazione e dai seguenti viali: Milano, Torino, Parini, Bellini, Rapisardi, Tasso, Cavalcanti, Tassoni, Oriani: (**Ds**) pari o maggiore di m. 3,00;

d) distanza da pareti finestrate di edifici antistanti (**De**) pari o maggiore di m. 6,00.

- l'altezza massima (**HU**), definita e determinata ai sensi dell'art. 1.3.24/1.3.0, delle chiusure e coperture mobili non dovrà superare quella minima prescritta dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria per le piscine;
- la superficie degli spazi delimitati dalle chiusure e coperture mobili (vasca più solarium laterali) non potrà superare il 150% della superficie occupata dalla vasca;
- possibilità di prevedere un unico collegamento con l'edificio della struttura ricettiva con larghezza massima pari a m. 3,00 ed escluso dal computo della superficie dell'alinea precedente e nel rispetto di tutte le precedenti prescrizioni.

2. Ai fini del rispetto dei parametri edilizi, la superficie delimitata dalle chiusure e coperture mobili di cui al presente articolo non sarà computata, né come Superficie utile lorda (**Sul**) di cui all'art. 1.3.21 né per il rispetto del parametro della quota minima di superficie permeabile di cui all'art. 3.2.3, comma 4; inoltre gli interventi per l'installazione delle suddette chiusure e coperture mobili non dovranno ridurre la preesistente dotazione di verde e di posti auto di tipo P3, come definiti al comma 7 dell'art. 3.1.3.
3. L'installazione delle chiusure e coperture mobili di cui al presente articolo, ai sensi del comma 1 dell'art. 5.5.3, secondo i casi, costituisce:
   - intervento di tipo **NC** soggetto a permesso di costruire (vedi Capo 6.4) subordinato al parere positivo della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) di cui all'art. 6.1.1, quando l'installazione stagionale ha una durata superiore a 180 giorni e comunque compresa entro i 240 giorni, in quanto crea volumetria chiusa e costituisce, secondo i casi, intervento di cui alla lett. g. 5) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. o intervento qualificato dal presente RUE ai sensi della lett. g6) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.; con il predetto permesso di costruire s'intendono compresi gli interventi di installazione e di successivo smontaggio annuali di cui al comma 1. Il titolo edilizio dovrà contenere l'atto unilaterale d'obbligo e la fidejussione di importo pari al valore dell'opera da realizzare, da indicizzare di anno in anno, da escutere a favore del Comune in caso di inadempienza per, l'impegno, dopo l'istallazione, allo smontaggio annuale (entro e non oltre il periodo non superiore a 240 giorni) delle strutture oggetto del presente articolo;
   - attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. f), della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. (vedi art. 6.6.1), previa comunicazione allo Sportello unico per l'edilizia delle date di inizio dei lavori e di rimozione delle strutture, ai sensi del comma 2, del richiamato art. 7, quando l'installazione stagionale ha una durata non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture (e comunque compresa entro il periodo temporale indicato al precedente comma 1).
4. Le strutture di cui al presente articolo, realizzate in applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi, dovranno essere rimosse, oltre che

annualmente, definitivamente nel caso in cui cessi l'attività alberghiera (usi **e1.a** e **e1.b**) e/o venga effettuato il cambio d'uso, con o senza opere; in difetto in entrambe i casi si procederà d'ufficio alla loro rimozione a spese del soggetto che ha realizzato le strutture, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, fermo restando che in ogni caso il proprietario dell'immobile è obbligato in solido alla rimozione e/o al pagamento delle spese, oltre all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria nella misura massima di € 1.032, per la violazione delle presenti disposizioni regolamentari, ai sensi e per gli effetti del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali n. 267/2000 e s. m. e i., della Legge n. 689/1981 e della deliberazione del Consiglio Comunale del 26/07/2001, n. 78.

TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

CAPO 6.1 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 6.1.1 - Definizione e compiti

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 6 della L. R. 15/2013 e s. m. e i. e si esprime sui casi di cui al comma 2 del medesimo articolo.

   La Commissione CQAP potrà essere costituita anche in forma associata con altri comuni negli ambiti ottimali di cui all'articolo 6 della L. R. n. 21/2012 e s. m. e i.; in questo caso i compiti e le funzioni sono definiti dai comuni interessati con apposito regolamento integrativo del presente RUE.

2. Nel campo urbanistico, la CQAP esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti:
   - PSC, RUE, POC e loro varianti;
   - PUA e PUC e loro varianti;
   - Regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne pubblicitarie e non, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.

3. Nel campo edilizio la CQAP esprime il parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici delle opere edilizie, pubbliche o private, ed al loro inserimento nel contesto urbano paesaggistico ed ambientale.

   Ai fini dell'espressione del parere di cui sopra, si precisa che lo stesso riguarda:
   - gli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni, ecc.) e nei giardini di pregio e di pertinenza, tutelati ai sensi degli artt. 2.14, comma 1, lett. b), 2.15 e 2.18, ricadenti in qualsiasi ambito territoriale o zona del RUE, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i. (vedi lett. b) del comma 2, dell'art. 6, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.);
   - ogni altro intervento edilizio, qualora, lo preveda il RUE o i progetti e programmi di cui all'art. 6.9.10 o specifico regolamento comunale o a giudizio del Responsabile del Settore urbanistica ed edilizia privata, risulti particolarmente rilevante o impegnativo il suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.

4. *Soppresso*:

   a) *soppressa;*

b) *soppressa;*

c) *soppressa;*

d) *soppressa;*

e) *soppressa;*

f) *soppressa;*

g) *soppressa;*

h) *soppressa*.

Art. 6.1.2 - Composizione e nomina

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale previa procedura di evidenza pubblica ovvero della richiesta di designazione di terne di candidati agi ordini e collegi professionali, agli organismi scientifici e alle università ed è composta da un numero di membri non inferiore a cinque e non superiore a sette, scelti tra i tecnici esterni all'Amministrazione, che presentano un'elevata competenza e specializzazione ed esperienza nelle materie richiamate al comma 1 dell'art. 6 della L. R. n. 15/2013 e s. m. i..
2. All'inizio dell'attività consultiva, i membri della CQAP provvederanno alla nomina del Presidente. La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della CQAP restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a cinque sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. Non possono far parte della dei membri CQAP i tecnici dello Sportello unico per l'edilizia, i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
5. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
6. Il Presidente nomina un Segretario della CQAP, che non ha diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Possono partecipare altresì ai lavori della CQAP, senza diritto di voto, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, i responsabili del procedimento o funzionari tecnici che hanno curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare, con il compito di illustrare gli stessi, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. La CQAP si riunisce almeno una volta al mese. La convocazione è comunicata per iscritto o per via telematica, dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; sono valide in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono quattro membri, tra cui il Presidente.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dallo Sportello unico per l'edilizia per le quali sia richiesto il parere della CQAP. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla CQAP dal responsabile del procedimento.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'Art. 16 della L. n. 241/1990 e s. m. e i., per i seguenti motivi:
   a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP;
   b) esigenza di sopralluogo;
   bbis) per l'esame di atti regolamentari o pratiche complesse, preventiva acquisizione della relativa documentazione per un esauriente approfondimento;
   bter) supporto – nell'ambito della seduta – di figure professionali specialistiche o rappresentative di strutture tecniche , operanti in ambito pubblico.
4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può motivatamente chiedere di poter illustrare alla CQAP il progetto prima della sua valutazione
6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la CQP abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi dell' art. 6.4.6, anche indipendentemente dall'acquisizione del parere della CQAP.
7. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con prescrizioni, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. I membri della CQAP non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQAP, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta

la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.

9. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ", completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.
10. La Commissione a seguito dell'insediamento può redigere un apposito documento-guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Qualora la CQAP non adotti un proprio documento-guida, continua a valere l'ultimo documento approvato.

CAPO 6.2 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI

Art. 6.2.1 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**), redatti anche in conformità alle disposizioni di cui all'art. 6 delle N. T. di A. del POC_2013, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

   a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;

   b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;

   c) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983; Transitoriamente e sino all'adeguamento della pianificazione generale (PSC) ed approvazione del POC in conformità agli "*indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica*" di cui alla Delibera dell'Assemblea legislativa N. 112 del 2 maggio 2007 aggiornata con la D.G.R. n. 2193/2015, ai sensi del punto 5 della stessa, le analisi e gli approfondimenti, se e quando dovuti, di cui al punto 4.2 della medesima Delibera;

   d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;

   e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;

   f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;

   g) planimetrie di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, opportunamente distinte secondo i tematismi rappresentati (zonizzazione, suddivisione in lotti, aree da cedere, viabilità e segnaletica, parcheggi e dotazioni pertinenziali, vista d'insieme, etc.), indicanti: numerazione delle unità di intervento (lotti edificabili o aree di sedime dei fabbricati), reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ed indicazione delle destinazioni urbanistiche ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio

pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti; planimetria in formato digitale delle nuove sedi stradali, riportante le principali dimensioni (larghezza della sede stradale, lunghezza del tratto) ai fini della intestazione toponomastica ed aggiornamento dei beni del patrimonio pubblico ed altresì le sezioni stradali della viabilità, l'indicazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale, oltre a quant'altro riferito all'eliminazione delle barriere architettoniche;

h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione di scavi e reinterri riferiti ai profili originari e delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;

i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di vasche di laminazione e di altre eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;

j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa; nel rispetto delle norme del *Piano della luce e relative Schede tecniche* (Allegato L/L*bis*).

l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;

k) relazione illustrativa generale del progetto comprensiva della verifica della conformità dello stesso alle disposizioni della pianificazione territoriale e urbanistica vigente (descritta anche mediante tabelle di dati opportunamente organizzate), contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POC, e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

m) dichiarazione del responsabile del servizio attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i.; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno del Centro Storico o in area ricadente nelle zone di tutela di cui agli artt. 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12 e 2.13; che ricade in area dichiarata sismica.

n) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;

o) documentazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti, la quale occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (vedi art. 3.4.1, DPCM 8/7/2003 e DM 29/5/2008);

p) per gli interventi di nuova urbanizzazione, ivi compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, di **Su** totale superiore a 1000 m^2, la valutazione di quanto previsto all'art. 5, comma 4, lettera a), della L. R. n. 26/2004 in materia energetica, integrata dalle analisi, studi e misure proposte di cui al comma 2 dell'art. 5.4.2;

q) elaborati di rappresentazioni prospettiche tridimensionali con simulazione dell'inserimento del progetto nel contesto;

r) ai fini del monitoraggio dell'attuazione del PSC (art. 3 L. R. n. 20/2000 e s. m. e i.) la documentazione di cui al presente comma 1 deve contenere la versione informatizzata (formato dwg o dxf) e georeferenziata della planimetria generale, su base informatizzata fornita dal Comune;

s) elaborati di confronto (cartografici e normativi) delle eventuali difformità esistenti fra progetto di piano (PUA) e strumentazione urbanistica esistente, qualora il PUA sia presentato in variante al POC ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. b) della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i.;

t) schema di convenzione.

2. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA), nei casi previsti all'art. 6.2.2, e/o la Documentazione di Impatto Acustico e gli ulteriori elaborati tecnici richiesti ai sensi dell'art. 4.12 del PSC, in particolare la verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.

3. Alla richiesta deve essere inoltre allegata (quando dovuto, ovvero qualora non si ricada nel caso di cui all'ultimo comma dell'art. 18 della L. n. 1150/1942 e s. m. e i.) la Relazione di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. od il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità del piano, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 4/2008 e s. m. e i..

4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera t) deve contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n);
- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla

loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- l'obbligo di fornire, a fine attuazione, idonea planimetria informatizzata (formato dwg o dxf) su supporto fornito dal comune, della reale situazione realizzata;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

5. Alla proposta di PUA devono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti, ad eccezione del parere Arpae-Ausl per il quale la richiesta deve essere inoltrata tramite il Comune, quando necessari, i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

   a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/1941 (ancorché abrogata dall'art. 35, D.L.gs. n. 139/2006) ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

   b) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai su strade provinciali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade provinciali o statali.

   c) Autorizzazione delle autorità aeroportuali (ENAC e/o del Comandante Militare Esercito "EMILIA ROMAGNA" per quanto di competenza) nel caso in cui il PUA preveda interventi:

      - all'interno delle attuali zone A, B e C (aree sulla direttrice e nelle altre direzioni di atterraggio dell'aeroporto di Rimini, individuate nella Tavola 1 del PSC) o nelle zone sottoposte a vincolo relativamente alle aree limitrofe all'Aeroporto, come definite dal *Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti* – Capitolo 4 ed al Regolamento "*Servizio Informazioni Aeronautiche*" e comprensive delle precedenti zone A, B e

C (vedi art. 3.4.6 e Cfr. art. 707 del C. della N., *Carte degli ostacoli di aerodromo* – ICAO Tipo A e Tipo B -, mappe delle *Zone da sottoporre a vincolo*, se ed in quanto disponibili) e delle aree limitrofe all'Aeroporto soggette a limitazioni per Servitù Militari istituite, ai sensi degli artt. 320 e 323 del D.Lgs. n. 66/2010 e s. m. e i., con Decreto n. 28 dell'11/05/2012 emesso dal Comandante Militare Esercito "EMILIA ROMAGNA";

- che per tipologie di attività o costruttive siano classificabili tra i potenziali pericoli per la navigazione aerea di cui al paragrafo 12 del Capitolo 4 del suddetto *Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti*.

d) Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.

e) Documentazione necessaria per inoltrare, tramite il Comune, la richiesta di Parere preventivo dell'Azienda USL e dell'Arpae, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L. R. n.19/1982 e s . m. e i. e L. R. n. 44/1995 e s. m. e i.; nel caso di realizzazione di linee elettriche e cabine di trasformazione previste, è necessario acquisire l'autorizzazione dell'Ente preposto ed ottenere il parere tecnico di competenza di Arpae, il quale costituisce specifico procedimento autorizzatorio, ai sensi dell'art. 4 della L. R. n. 10/1993 e s. m. e i., di conseguenza si precisa che con la richiesta di parere occorre trasmettere completa documentazione ai fini del rilascio di tale parere specifico, inclusi i Nulla Osta rilasciati da Enel.

f) Parere della Provincia in merito alle compatibilità delle previsioni del PUA con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L. R. n. 19/2008 e s. m. e i..

g) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

6. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 2 devono essere firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti, secondo quanto indicato nel presente articolo. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco o il Dirigente preposto.

Art. 6.2.2 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA

1. La *Documentazione Previsionale dei Clima Acustico* (DPCA) deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi nei casi previsti dalla normativa vigente (L.447/1995 e s.m.i., art. 8. comma 3 - L.R. n.15/2001, art. 10 della D.G.R. n. 673/2004) e deve essere redatta in conformità ai criteri tecnici stabiliti dalla D.G.R. n. 673/2004, con esclusione di quelli che riguardano aree che ai sensi della zonizzazione acustica sono classificate (o classificabili) in classe V o VI.

2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, ...).

3. Sulla base della DPCA, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.
4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti.

Art. 6.2.3 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.
2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano allo Sportello unico per l'edilizia apposita domanda di autorizzazione al deposito della proposta di PUA, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'art. 6.9.1), ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano e la documentazione di cui al precedente art. 6.2.1.
3. A seguito della presentazione della domanda, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della L. n. 241/1990 e s. m. e i..
4. Il responsabile del procedimento verifica:
   a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
   b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
   c) se la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POC vigente ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del PSC;
   d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'art. 6.2.1.
5. Il responsabile del procedimento, con il concorso dei competenti uffici comunali e con le modalità di cui al successivo comma 6, valuta inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale:
   a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
   b) che le proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in

termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;

c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

6. Il responsabile del procedimento:

a) svolge personalmente le verifiche di cui al comma 4;

b) qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della lL n. 241/1990 e s. m. e i. (e comunque prima dell'invio alla Provincia del piano, ai sensi del comma 4 dell'art. 6.2.5). I lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni;

c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicendo una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5;

d) provvede a richiede il parere di competenza della CQAP.

7. Entro il termine di giorni 30 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda (nella medesima richiesta il responsabile del procedimento può rappresentare specifiche esigenze istruttorie, richiedendo elementi di chiarimento o di integrazione degli elaborati di piano). I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

9. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, ovvero dalla data di conclusione dei lavori della conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della lL n. 241/1990 e s. m. e i., il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 ed acquisito il parere della CQAP, provvede all'assunzione:

- del provvedimento positivo di autorizzazione a depositare il Piano (PUA) presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge (vedi art. 6.2.5), oppure;

- dopo aver stilato apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla CQAP e dagli altri Enti competenti, della comunicazione ai proponenti dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di deposito - c. d. preavviso di rigetto – (compreso il caso in cui il recepimento delle prescrizioni contenute in *pareri*

favorevoli condizionati comporti una pressoché integrale variazione degli elaborati progettuali); tale comunicazione interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al primo periodo del successivo comma 10.

10. Entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di deposito, i proponenti possono presentare le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti.

    Entro il termine di 45 giorni dalla data di presentazione delle predette osservazioni il responsabile del procedimento, previa acquisizione del nuovo parere della CQAP, provvede all'assunzione del provvedimento finale. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del predetto provvedimento. Qualora l'esame delle osservazioni comporti il coinvolgimento di uno o più soggetti che hanno precedentemente espresso i propri pareri o atti d'assenso, è facoltà del responsabile del procedimento convocare una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della L n. 241/1990 e s. m. e i., o in alternativa acquisire direttamente dal soggetto interessato le proprie valutazioni.

11. A seguito del provvedimento finale di rigetto all'accoglimento della richiesta di deposito, su istanza dei proponenti, il responsabile del procedimento restituisce copia della proposta di Piano, ai medesimi, per le eventuali opportune rielaborazioni al fine di presentare una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati. In caso di presentazione, da parte dei proponenti, di tale nuova proposta, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata.

12. Qualora il PUA contenga:

    - planimetria di progetto e sezioni e profili in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari;
    - rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, a colori;
    - simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici;
    - indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle finiture e colori delle facciate, sulle tipologie, materiali e colori delle coperture, sulle tipologie e colori delle recinzioni, sul progetto del verde,

    il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, a condizione che ciò sia stato espressamente richiesto dal proponente e con parere favorevole della CQAP, propone alla Giunta Comunale o al Consiglio Comunale, qualora il PUA sia in variante POC, l'approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi di nuova costruzione (**NC**, **RI**, **AM**), per la durata di validità del PUA, ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., possono essere assoggettati a SCIA in alternativa al permesso di costruire.

Art. 6.2.4 - Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per i PUA di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.
2. La proposta di Piano, costituita dagli elaborati e dagli atti prescritti agli artt. 6.2.1 e 6.2.2, oltre che dagli elementi catastali e patrimoniali degli immobili compresi nel Piano e dagli atti che saranno ulteriormente individuati, dai competenti Uffici Comunali, in relazione allo specifico procedimento, prima dell'adozione da parte della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale qualora il Piano sia in variante al POC, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti ed al parere della CQAP.
3. Acquisiti i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, qualora non siano stati espressi, si convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della L n. 241/1990 e s. m. e i., prima dell'invio alla Provincia del Piano adottato da effettuare ai sensi del comma 4 dell'art. 6.2.5 (i lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni) ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dalla Giunta Comunale o dal Consiglio Comunale qualora il Piano sia in variante al POC. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge (vedi art. 6.2.5).

Art. 6.2.5 - Approvazione e validità dei PUA

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica adottati e i Piani di iniziativa privata per i quali siano stati assunti i provvedimenti di autorizzazione al deposito ai sensi dell'art. 6.2.3, sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 60 consecutivi. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato su almeno un quotidiano a diffusione locale.
2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro la scadenza del termine di deposito.
3. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro la scadenza del termine di deposito.
4. Il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.,
5. Decorsi i termini cui ai precedenti commi 2, 3 e 4, la Giunta Comunale o, il Consiglio Comunale qualora il Piano sia in variante al POC, decide in merito alle osservazioni e opposizioni pervenute, alle eventuali osservazioni formulate dalla Provincia ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.

6. Copia integrale del piano approvato è depositata presso il Comune ed è pubblicata sul sito informatico dello stesso per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.
7. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del precedente comma 6.
8. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi
9. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a dieci (10) anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a dieci (10) anni dalla data, secondo i casi, di esecutività della delibera di approvazione o di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti e per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti; tale ultima possibilità è applicabile anche ai Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, ai Piani di Recupero, ecc., attuativi degli strumenti urbanistici previgenti al RUE e decaduti successivamente alla data di adozione del RUE stesso (20/02/2008). Inoltre, qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del Piano Particolareggiato, il Comune non abbia provveduto a presentare un nuovo Piano per il necessario assetto della parte di Piano Particolareggiato o PUA che sia rimasta inattuata per decorso di termine, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del Piano Particolareggiato o PUA decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti; tali sub-comparti non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16 della L. n. 1150/1942 e s.m. e. i..
10. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
11. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

12. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile dello Sportello unico, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari ad almeno il 60% del totale previsto in convenzione, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile dello Sportello unico autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

Art. 6.2.6 - Progetti unitari convenzionati (PUC): documenti e procedura di valutazione e di approvazione

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. Negli ambiti urbani consolidati individuati dal RUE, può essere autorizzata la presentazione di un "Progetto unitario convenzionato" (PUC) riguardante una determinata parte di territorio, per l'attuazione dell'intervento proposto subordinata al verificarsi delle condizioni eventualmente previste dal PSC (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera e), del D. Lgs. n. 50/2016, definizione delle caratteristiche morfologiche degli interventi, realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, ecc.), attraverso apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, al fine di garantire il coordinamento delle azioni di trasformazione richieste e le suddette condizioni; il PUC, qualora abbia i requisiti della ristrutturazione urbanistica entro le aree oggetto d'intervento il Comune con l'atto di approvazione può prevedere e imporre apposite distanze minime tra i fabbricati e riaccorpamenti dei lotti preesistenti.

   I "Progetti unitari convenzionati" inoltre sono autorizzati, agli aventi titolo, nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC.

2. I documenti costitutivi del Progetto unitario convenzionato sono i medesimi di cui all'art. 6.2.1, oltre ai documenti ed agli elaborati per il permesso di costruire, di cui al capo 6.4. Il progetto unitario convenzionato, per gli effetti del comma 2, dell'art. 6.4.10 bis, costituisce permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 e s. m. e i., ed allo stesso è equiparato ai fini dell'applicazione di norme urbanistiche, edilizie o fiscali.

3. Per la domanda e per la procedura di valutazione dei progetti unitari convenzionati si applicano le norme di cui ai commi da 2 a 8 dell'art. 6.2.3, mentre per la procedura di approvazione si applicano le norme dei successivi commi.

4. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento (se ed in quanto necessari) dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 dell'art. 6.2.3 ed acquisito il parere della CQAP, provvede:

   - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti alla Giunta Comunale per l'approvazione del progetto e successivamente a tale approvazione a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione della proposta di convenzione;

- oppure, dopo aver stilato apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla CQAP, dagli altri Enti competenti e dalla giunta Comunale, alla comunicazione all'interessato dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di deposito - c. d. preavviso di rigetto – (compreso il caso in cui il recepimento delle prescrizioni contenute in pareri favorevoli condizionati comporti una pressoché integrale variazione degli elaborati progettuali) e alla riconsegna della proposta di Progetto ai proponenti per presentare le proprie deduzioni e/o le opportune rielaborazioni.

5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 8 dell'art. 6.2.3 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
6. L'approvazione del progetto, della convenzione e la firma della stessa comporta il rilascio del permesso di costruire. Nella delibera di approvazione della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a quello di validità stabilito per il permesso di costruire convenzionato, ai sensi del comma 5 dell'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 e s. m. e i.. L'avvio dell'attuazione è comunque subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore. Si applicano inoltre i commi 11 e 12 dell'art. 6.2.5.

CAPO 6.3 - VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. 6.3.1 - Definizione

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. *Soppresso*.

Art. 6.3.2 - Richiesta

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. La procedura della valutazione preventiva è definita all'art. 21 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.. La richiesta di valutazione preventiva va accompagnata da una relazione, di norma in formato UNI A4 e da uno schema di progetto.
2. La relazione di cui al comma 1 contiene:
   a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
   b) le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
   c) i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del PSC (obiettivi e limiti contenuti nelle schede di ambito) e del RUE;
   d) richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.

Art. 6.3.3 - Rilascio, comunicazione e validità

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Oltre all'applicazione del richiamato art. 21, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., per quanto di competenza comunale, si dispone che il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, tale condizione di incompletezza viene comunicata al richiedente entro 30 giorni, il quale deve provvedere all'integrazione della domanda entro 15 giorni. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine al successivo comma 2, il quale ricomincia a decorrere dalla data di consegna di integrazione della domanda e comunque decorsi inutilmente i suddetti 15 giorni dalla data della richiesta di integrazione stessa, la pratica viene archiviata.
2. *Soppresso*.
3. La valutazione preventiva può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nella valutazione stessa, o contraria con motivazioni.

4. *Soppresso*.

4*bis.* Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, con apposito atto, in relazione alla complessità dell'intervento in conformità ai criteri generali stabiliti dall'atto di coordinamento di cui all'art. 12, comma 4, lett. d) della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.).

CAPO 6.4 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Gli interventi subordinati a permesso di costruire sono definiti dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dall'art. 17 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e dai commi 3bis e 3ter dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i., ed inoltre per quanto riguarda l'applicazione delle sanzioni dagli artt. 13, 14bis e 15 della L. R. n. 23/2004 e s. m. e i., alle quali si rinvia.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000 e s. m. e i., non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. *Soppresso.*
4. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.

Art. 6.4.2 - Richiesta e documenti

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Il procedimento per la presentazione della domanda del permesso di costruire e la documentazione da allegare alla stessa, sono stabiliti, in particolare, dagli artt. 9 e 18 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e dagli atti di coordinamento tecnico di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 della medesima Legge, ai quali si rinvia.

Art. 6.4.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Gli elaborati costitutivi del progetto, tra cui, in caso di interventi sull'esistente, quelli rappresentativi dello stato di fatto e dello stato legittimo degli immobili oggetto d'intervento, da allegare alla domanda del permesso di costruire, sono stabiliti dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dagli atti di coordinamento tecnico di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., ai quali si rinvia (transitoriamente si rinvia alla Sezione 3 dell'allegato "B", alla D.A.L n. 279/2010 e s. m. e i. recante "*Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi*").

   Alla richiesta di permesso di costruire relativa a tutti i casi di lavori edili che si svolgono su aree confinanti con il suolo pubblico o di uso pubblico o dalle quali possono, comunque, derivare eventuali danni a manufatti stradali e loro

accessori (strada, marciapiede, arredi, segnaletica, aiuole stradali, ecc.) e, in particolare, qualora tali lavori edili prevedano l'utilizzo o il passaggio di mezzi operativi di cantiere o autocarri di peso a pieno carico superiore a 3,5 tonnellate, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegata opportuna documentazione fotografica, a testimonianza dello stato dei luoghi, la quale dovrà riguardare anche il suolo pubblico o di uso pubblico confinante con l'area oggetto dei lavori, la zona di strada percorsa dagli autocarri per accedere al cantiere, ecc; in alternativa a tale documentazione fotografica, presentazione di dichiarazione che i lavori previsti non interessano aree confinanti con il suolo pubblico o di uso pubblico e/o che non richiedono l'uso di mezzi d'opera e neppure l'impiego di autocarri di peso a pieno carico superiore a 3,5 tonnellate.

Art. 6.4.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 6.4.3, per gli interventi su edifici tutelati ai sensi degli artt. 2.14 e 2.15, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui allo stesso art. 6.4.3:
   a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
   b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
   c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
   d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
   e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

Art. 6.4.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 6.4.3, per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli di cui all'art. 6.4.3 stesso, ma limitatamente a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda

delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati sopra richiamati.

Art. 6.4.6 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è stabilito dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dall'art. 18 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e dagli atti di coordinamento tecnico di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 della medesima Legge, alle quali si rinvia.

   I progetti particolarmente complessi richiamati al comma 9 del predetto art.18 per i quali il termine di conclusione del procedimento relativo al permesso di costruire è raddoppiato sono riferibili, fino all'approvazione dello specifico atto di coordinamento tecnico regionale, ai seguenti interventi:

   - progetti di nuove costruzioni per edifici, non destinati ad attività industriali, con superficie utile superiore a 1500 mq.;
   - progetti di restauro scientifico.

Art. 6.4.7 - Rilascio o diniego - *(soppresso)*

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

Art. 6.4.8 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le caratteristiche e l'efficacia del permesso di costruire, sono stabilite dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dagli artt. 9, 18 e 19 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., a cui si rinvia.

Art. 6.4.9 - Contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Ai sensi degli artt. 29, 30, 31, 33 e 34 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e fatti salvi i casi di riduzione ed esonero di cui all'art. 32 della medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e di cui all'art. 7.1.5 dell'Allegato B – *Requisiti volontari* -, alla - *parte seconda* - del RUE, il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della SCIA comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il calcolo del contributo per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della SCIA deve essere quantificato con le modalità riportate nell'allegato D.

Art. 6.4.10 - Permesso di costruire in deroga

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente RUE, è disciplinato dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dall'art. 20 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., come modificato ed integrato a seguito dell'inserimento del comma 1bis, all'art. 14, del DPR n. 380/2001 e s. m. e i., a cui si rinvia.

1bis Per le opere di cui all'art. 10, comma 1 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. (vedi art. 6.9.9), in relazione alle quali non è previsto il rilascio di titolo abilitativo, qualora l'Ente interessato sia diverso dal Comune, lo stesso Ente provvederà alla presentazione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia di apposita istanza volta ad ottenere la deroga di cui al comma 1. All'istanza dovrà essere allegata copia del progetto preliminare dell'opera pubblica, redatto in conformità a quanto previsto dal D. Lgs. n. 50/2016. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, compiuta la necessaria istruttoria, trasmetterà gli atti per la sottoposizione al Consiglio Comunale della deliberazione in merito alla deroga richiesta.

Art. 6.4.10 *bis* - Permesso di costruire convenzionato

(Inserito dalla variante n°:5)

1. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è disciplinato dall'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i., a cui si rinvia fino a diversa previsione regionale.
2. Oltre ai casi in cui la normativa degli strumenti urbanistici comunali preveda l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato (come ad esempio il caso di cui al comma 4, dell'art. A-26, della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i.), il RUE stabilisce che costituisce permesso di costruire convenzionato di cui al comma 1, anche il "Progetto unitario convenzionato" (**PUC**) di cui all'art. 6.2.6; il PUC, comunque, rimane disciplinato dalle specifiche disposizioni procedurali contenute nel medesimo articolo, le quali assumono natura integrativa di quelle dettate dall'art. 28 bis, su richiamato.
3. Il Permesso di Costruire Convenzionato, può interessare aree, anche tra loro non contigue, ricomprese in ambiti e zone territoriali diverse del RUE e dal medesimo diversamente disciplinate. Qualora le aree oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato comprendano in tutto o in parte unità edilizie di cui all'art. 4.2.1, comma 3, lett. b1) e b1.1), oppure "unità fondiarie e/o edilizie individuate come aree già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC" o "unità fondiarie (lotti inedificati) da attuare contestualmente all'ambito limitrofo per nuovi insediamenti", di cui, rispettivamente, all'art. 4.2.1, comma 4, lett. a) e lett. b) ed all'art. 4.3.1, comma 3, lett. a), del vigente RUE, ovvero ulteriori aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche o dotazioni territoriali, il Permesso di Costruire Convenzionato è preceduto da un Accordo con i Privati, di cui all'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s. m. e i. e dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s. m. e i., tra

l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proponenti, che disciplini i contenuti di interesse pubblico dell'intervento edilizio.

Art. 6.4.11 - Decadenza del permesso di costruire

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. La decadenza del permesso di costruire, è stabilita dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dall'art. 19 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., a cui si rinvia.

Art. 6.4.12 - Pubblicità del permesso di costruire

(Modificato dalle varianti n°: 4)

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, è pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Ai sensi del comma 1 dell'art. 27 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., i soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello unico per l'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni ed ottenerne copia.
3. La richiesta di visione degli atti ed eventualmente la richiesta di copia, potrà avvenire solo previa esatta citazione degli elementi identificativi del permesso di costruire, nonché il pagamento di un corrispettivo per le spese di copia; l'entità del corrispettivo è stabilita dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.

Art. 6.4.13 - Richiesta di riesame ed annullamento del permesso di costruire

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Ai sensi dei commi 1 e 3 dell'art. 27 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., i soggetti interessati, presa visione presso lo Sportello unico per l'edilizia degli atti relativi al permesso di costruire, entro dodici mesi dalla data del rilascio possono richiedere al Sindaco il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Responsabile del procedimento di riesame del titolo abilitativo edilizio è il Dirigente Responsabile del provvedimento contestato, al quale il Sindaco trasmette la richiesta di riesame per le verifiche tecniche di propria competenza.

   Dell'avvio del procedimento di riesame viene data comunicazione, ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e s. m. e i..

   Il procedimento di riesame si conclude entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta con un atto motivato a firma del medesimo Dirigente Responsabile del provvedimento, previa informazione al Sindaco, il quale, nel caso vengano rilevati vizi di legittimità o contrasto con disposizioni di legge o con glii strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, dichiara l'annullamento dell'atto e provvede a notificarlo agli interessati che hanno chiesto il riesame.

Art. 6.4.14 - Proroga dei termini

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

01. Fatto salvo quanto disposto al comma 2 dell'art. 55 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., in attuazione del comma 3 dell'art. 19 della medesima legge, nei successivi commi è disciplinata la procedura ordinaria per la proroga del termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori.

1. Con comunicazione motivata da parte dell'interessato prima della scadenza, il termine per l'inizio dei lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia per una sola volta, per un massimo di un anno, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

2. Con comunicazione motivata da parte dell'interessato prima della scadenza, il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia per una sola volta, per un massimo di due anni, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

2*bis*. Alle comunicazioni di cui ai commi 1 e 2 è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

CAPO 6.5 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

(Modificato dalle varianti n°:4)

Art. 6.5.1 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Gli interventi obbligatoriamente subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono definiti dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dall'art. 13 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. ed inoltre per quanto riguarda l'applicazione delle sanzioni dagli artt. 14, 14bis, 15, 16 e 18 della L. R. n. 23/2004 e s. m. e i., ai cui si rinvia.

   Sono altresì subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA):

   - la regolarizzazione di opere abusive mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17 della L. R. n. 23/2004 e s. m. e i. mediante presentazione di SCIA in sanatoria;
   - gli interventi sugli elettrodotti che comportino varianti di lunghezza non superiore a m. 1.500 e che utilizzino il medesimo tracciato, ovvero se ne discostino per un massimo di m. 40 e componenti di linea, nonché varianti all'interno delle stazioni elettriche che non comportino aumenti della cubatura degli edifici.

2. Sono inoltre realizzati mediante SCIA, in alternativa al permesso di costruire, gli interventi edilizi in attuazione di Piani Particolareggiati (PP) e/o Piani Urbanistici Attuativi (PUA), che siano stati approvati in conformità alle disposizioni contenute nell'art. 6.2.3 comma 12; tale disposizione si applica anche ai piani vigenti i cui interventi erano già assoggettati alla denuncia di inizio attività (DIA).

3. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000 e s. m. e i., non è richiesta la SCIA, limitatamente alle opere ingiunte.

4. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più SCIA tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, regolare domanda di Permesso di costruire.

5. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una SCIA relativa al medesimo immobile o unità immobiliare, salvo che sia limitata alle varianti in corso d'opera di cui all'art. 6.7.6.

6. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a SCIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria relative all'attività urbanistico-edilizia e alle responsabilità e fiscale prevista dalle norme statali e regionali richiamate al precedente comma 1, per le corrispondenti opere.

7. L'apertura e l'esercizio di cave e torbiera è soggetto ad autorizzazione da parte del Responsabile del Settore ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Art. 6.5.2 - Documenti e procedura

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Il procedimento per la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la documentazione da allegare e le procedure di controllo di merito della stessa e le modalità di corresponsione dell'eventuale contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, sono stabiliti dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dagli artt. 14 (come modificato ed integrato a seguito delle modifiche apportate agli artt. 19 e 21nonies della L. n. 241/1990 e s. m. e i.), 15, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e dagli atti di coordinamento tecnico di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 della medesima Legge, ai cui si rinvia(per gli elaborati grafici, transitoriamente si rinvia alla Sezione 3 dell'allegato "B", alla D.A.L della n. 279/2010 recante "*Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi*").

   Alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) relativa a tutti i casi di lavori edili che si svolgono su aree confinanti con il suolo pubblico o di uso pubblico o dalle quali possono, comunque, derivare eventuali danni a manufatti stradali e loro accessori (strada, marciapiede, arredi, segnaletica, aiuole stradali, ecc.) e, in particolare, qualora tali lavori edili prevedano l'utilizzo o il passaggio di mezzi operativi di cantiere o autocarri di peso a pieno carico superiore a 3,5 tonnellate, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegata opportuna documentazione fotografica, a testimonianza dello stato dei luoghi, la quale dovrà riguardare anche il suolo pubblico o di uso pubblico confinante con l'area oggetto dei lavori, la zona di strada percorsa dagli autocarri per accedere al cantiere, ecc; in alternativa a tale documentazione fotografica, presentazione di dichiarazione che i lavori previsti non interessano aree confinanti con il suolo pubblico o di uso pubblico e/o che non richiedono l'uso di mezzi d'opera e neppure l'impiego di autocarri di peso a pieno carico superiore a 3,5 tonnellate.

Art. 6.5.3 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti i "Significativi movimenti di terra "

(Modificato dalle varianti n°: 4)

1. Per gli interventi riguardanti i "*significativi movimenti di terra*", di cui all'art. 1.5.16, gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui all'art. 6.4.3, ma limitatamente a quelli che servono ad una efficace rappresentazione degli interventi e con gli opportuni adattamenti di scala alla chiara rappresentazione dell'intervento; è richiesta inoltre una relazione geologico-tecnica riguardante gli aspetti idrogeologici del sito e dell'intervento.

Art. 6.5.4 - Validità della SCIA

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. La validità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), è stabilita dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dagli artt. 15 e 16 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., a cui si rinvia.
2. *Soppresso.*
3. Fatto salvo quanto disposto al comma 3 dell'art. 55 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., in attuazione del comma 2 dell'art. 16 della medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., con comunicazione motivata presentata dall'interessato prima della scadenza, il termine per l'inizio dei lavori e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia per una sola volta, per un massimo, rispettivamente di un anno e di due anni, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà dell'interessato. Alla suddetta comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

Art. 6.5.5 - Pubblicità e richiesta di verifica

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Ai sensi del commi 2 dell'art. 27 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., i soggetti interessati possono prendere visione, presso lo Sportello unico per l'edilizia, delle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni ed ottenerne copia.

1*bis*. Ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 27 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., i soggetti interessati, presa visione presso lo Sportello unico per l'edilizia degli atti relativi alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), entro dodici mesi dalla data di efficacia possono richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica della (SCIA) stessa.

1*ter*. Responsabile del procedimento di riesame del titolo abilitativo edilizio è il Dirigente Responsabile del provvedimento contestato, al quale il Sindaco trasmette la richiesta di riesame per le verifiche tecniche di propria competenza.

Dell'avvio del procedimento di verifica viene data comunicazione, ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e s. m. e i..

Il procedimento di verifica si conclude entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta con un atto motivato a firma del medesimo Dirigente Responsabile del provvedimento, previa informazione al Sindaco, il quale, nel caso vengano rilevati vizi di legittimità o contrasto con la legislazione e con la pianificazione territoriale e urbanistica, dichiara l'inefficacia della SCIA e provvede a notificarla agli interessati che hanno chiesto la verifica.

CAPO 6.6 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA; ATTIVITÀ DI NATURA NON EDILIZIA

Art. 6.6.1 - Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Gli interventi e le opere costituenti attività edilizia libera e gli interventi soggetti a comunicazione, sono definiti e disciplinati dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dall'art. 7 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., come modificato ed integrato a seguito delle modifiche apportate all'art. 6 del DPR n. 380/2001 e s. m. e i., ed inoltre per quanto riguarda l'applicazione delle relative sanzioni dall'art. 16bis della L. R. n. 23/2004 e s.m. e i., come modificato ed integrato a seguito delle modifiche apportate all'art. 6 del DPR n. 380/2001 e s. m. e i., alle quali si rinvia.

   Gli interventi di cui al presente articolo si attuano liberamente o previa comunicazione, secondo le disposizioni del presente articolo e nel rispetto delle prescrizioni di PTCP, PSC, RUE, POC e degli ulteriori strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati, salvo quanto più sotto specificato, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i..

   In applicazione di quanto sopra gli interventi e le opere definiti:

   - alle lettere *a*), *b), c*), *d*), *g*), *h*), *i), l*), *m)*, *n*) e *o*), del comma 1 del richiamato art. 7 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., si attuano liberamente, in tutto il territorio comunale disciplinato dal RUE, anche in carenza di una espressa previsione della loro ammissibilità negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti, ed adottati, ma nel rispetto delle prescrizioni contenute negli stessi;
   - alla lettera *f*) limitatamente alle opere contingenti del comma 1 del richiamato art. 7 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., si eseguono previa comunicazione delle date di inizio lavori e di rimozione del manufatto, in tutto il territorio comunale disciplinato dal RUE, anche in carenza di una espressa previsione della loro ammissibilità negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati, ma nel rispetto delle prescrizioni contenute negli stessi;
   - alla lettera *f*) limitatamente alle opere temporanee e stagionali (*quali ad es. di cui: all'art. 6.9.3, commi 4 e seguenti; all'art. 6.9.3bis, comma 2; in parte al Capo 5.5 - Norme per l'installazione di elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive -; all'art. 1.3, comma 2, lett. b) del "Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi"; alla lett. g.5 dell'Allegato alla L. R.*

n. 15/2013 e s. m. e i.;) del comma 1 ed ancora alle lettere *a*), *b)* e *c*) del comma 4, del richiamato art. 7 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., secondo i casi, si attuano liberamente o si eseguono previa comunicazione di inizio lavori o delle date di inizio lavori e di rimozione del manufatto, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del RUE e degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati e solo dove tali opere sono espressamente previste nello stesso RUE; nel caso di opere temporanee relative ad *allestimenti per feste, fiere, manifestazioni in genere, ecc.*, le stesse possono essere installate sulle aree pubbliche e/o di uso pubblico previste dal RUE anche in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici previsti per i singoli ambiti, fermo restando il carattere precario e rimuovibile delle suddette opere.

Art. 6.6.2 - Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa – *(soppresso)*

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

CAPO 6.7 - ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 6.7.1 - Comunicazione di inizio lavori

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Il titolare del permesso di costruire (vedi comma 4 dell'art 19 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.), di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nel caso in cui la data di inzio lavori sia successiva a quella di inoltro della stessa (vedi art. 15 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.) e di comunicazione di inizio lavori (CIL di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 7 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.), deve comunicare allo Sportello unico per l'edilizia la data di effettivo inizio dei lavori, per via telematica o a mezzo raccomandata o a mezzo di consegna diretta a mano, in ogni caso utilizzando l'apposita modulistica unificata regionale qualora vigente.
2. Alla comunicazione dovrà essere allegata, in relazione al tipo di intervento e nei casi previsti dalla legge, ai sensi di quanto previsto all'art. 18, comma 2, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e. i. e, se non inviata precedentemente, la documentazione necessaria indicata dalle vigenti leggi in materia, dagli atti di coordinamento tecnico di cui alla lett. b) del comma 4 ed alla lett. c) del comma 5, dell'art. 12 della stessa L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e dalla modulistica unificata regionale qualora vigente.
   - *soppresso*;
   - *soppresso*l;
   - *soppresso*;
   - *soppresso*.
3. *soppresso*.

Art. 6.7.2 - Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le modalità per l'esercizio della vigilanza sull'attività urbanistico edilizia sono precisate all'art. 2 della L. R. n. 23/2004 e s. m. e i. ed in particolare attraverso l'istruttoria dei titoli edilizi e delle comunicazioni asseverate ed i controlli di cui alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello unico per l'edilizia finalizzato a verificare l'esistenza del titolo abilitativo richiesto per l'intervento edilizio in atto, ovvero dell'assoggettabilità delle opere ad attività edilizia libera o a comunicazione di inizio lavori
2. Nel cantiere edile, il titolo abilitativo (permesso di costruire o SCIA) di cui al comma 2 dell'art. 9 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e/o la comunicazione di inizio lavori (CIL), secondo i casi, di cui ai comma 2 o 4 dell'art. 7 della

medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., comprensivi di copia degli elaborati tecnici approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, ovvero firmati dal progettista, devono essere tenuti nel cantiere stesso, ad uso degli incaricati delle verifiche

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; per le comunicazioni di inizio lavori (CIL) il formato minimo della tabella deve essere UNI A3, per le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA): UNI A2, per gli interventi soggetti a permesso di costruire: UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni
4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo nei suddetti cantieri, per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
5. *Soppresso.*
6. Se le visite di controllo di cui al comma 4, accertassero che sono state compiute opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le varianti in corso d'opera di cui all'art. 6.7.6 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente ed in particolare dalla L. R. n. 23/2004 e s. m. e i.
7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro, nonché quanto previsto all'art. 2.13.

7*bis*. Dalla data di entrata in vigore di uno specifico *regolamento per l'allestimento e la gestione dei cantieri edili*, da approvare dal Consiglio Comunale, le disposizioni del presente articolo, qualora siano comprese nel richiamato regolamento, si intendono disapplicate, senza che ciò costituisca variante al RUE.

Art. 6.7.3 - Tutela della pubblica incolumità e del suolo pubblico e occupazione temporanea di suolo pubblico

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato ai sensi dell'art. 109, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. e i. e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

2*bis.* Dovranno essere espletate tutte le procedure inerenti la sicurezza dei cantieri previste dal D.Lgs. n. 81/2008 ed inoltre essere osservati i limiti di rumore previsti dalla legislazione vigente per l'esercizio dei cantieri temporanei, ovvero dovranno essere richieste allo Sportello unico per l'edilizia le necessarie autorizzazioni per tali particolari attività.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o di SCIA . L'esecuzione di lavori edili soggetti a permesso di costruire o di SCIA che si svolgono su aree confinanti con il suolo pubblico o di uso pubblico o dalle quali possono, comunque derivare eventuali danni a manufatti stradali e loro accessori (strada, marciapiede, arredi, segnaletica, aiuole stradali, ecc.), se necessario, può essere condizionata a congruo deposito cauzionale di garanzia da richiedersi da parte dei competenti Uffici Comunali in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione di SCIA; di norma, si considera che possano provocare eventuali danni a manufatti stradali e loro accessori i lavori edili che prevedano l'utilizzo o il passaggio di mezzi operativi di cantiere o autocarri di peso a pieno carico superiore a 3,5 tonnellate.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri e dovranno essere espletate tutte le procedure prescritte per la manipolazione, lo stoccaggio temporaneo e lo smaltimento dei materiali contenenti amianto. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub- vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 1,00, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.

6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

6*bis*. Dalla data di entrata in vigore di uno specifico *regolamento per l'allestimento e la gestione dei cantieri edili*, da approvare dal Consiglio Comunale, le disposizioni del presente articolo, qualora siano comprese nel richiamato regolamento, si intendono disapplicate, senza che ciò costituisca variante al RUE.

Art. 6.7.4 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le modifiche apportate al progetto previsto dal titolo abilitativo che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono definite e regolamentate dalle disposizioni nazionali e regionali in materia ed in particolare si rinvia alla disciplina prevista dal comma 2bis dell'art. 22, del DPR n. 380/2001 e s. m. e i. e dal comma 2 dell'art. 22 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i..

Art. 6.7.5 - Variazioni essenziali

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario le modifiche indicate all'art. 14 bis della L. R. n. 23/2004 e s. m. e i..

Art. 6.7.6 - Variantiin corso d'opera

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera diverse da quelle di cui al precedente art. 6.7.4, sono regolamentate dalle disposizioni nazionali e regionali in materia ed in particolare si rinvia alla disciplina prevista dall'art. 22 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., come modificato ed integrato a seguito dell'inserimento del comma 2bis all'art. 22, del DPR n. 380/2001 e s. m. e i..
2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*
4. Alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui al comma 2bis all'art. 22, del DPR n. 380/2001 e s. m. e i., devono essere allegati gli elaborati grafici , nei quali, rispetto ai contenuti degli elaborati grafici indicati agli artt. 6.4.3 e 6.5.2, siano evidenziate separatamente:
   - la soluzione progettuale finale (variante richiesta);
   - la sovrapposizione fra la soluzione approvata e quella finale richiesta, utilizzando colorazioni diverse per le parti non realizzate in costruzione (blu), per le parte non realizzate in demolizione (verde), per le parti da demolire (giallo) e per quelle di nuova previsione (rosso).

CAPO 6.8 - CONCLUSIONE DELLE OPERE

Art. 6.8.1 - Scheda tecnica descrittiva – *(soppresso)*

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

Art. 6.8.2 - Comunicazione di fine lavori, uso dell'immobile e domanda di Certificato di conformità edilizia e di agibilità

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Ai sensi del comma 2 dell'art. 23 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., per tutti gli intereventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a) della medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., l'interessato trasmette allo Sportello unico per l'edilizia la comunicazione di fine dei lavori.

   Il procedimento per la presentazione della comunicazione di fine lavori corredata della domanda di conformità edilizia e agibilità e della ulteriore documentazione da allegare, è regolamentato dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dal su citato art. 23 e dagli artt. 25 e 26 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. ed inoltre dagli atti di coordinamento tecnico di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 della medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., ai cui si rinvia.

   Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, si applica il procedimento di cui al comma 5bis dell'art. 25, del DPR n. 380/2001 e s. m. e i., con le prescrizioni ivi contenute.

Art. 6.8.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. La verifica della documentazione presentata ed il controllo di conformità dell'opera eseguiti, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, sono regolamentati dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dall'art. 23, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e dagli atti di coordinamento tecnico di cui al comma 4 dell'art. 12 della medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., ai cui si rinvia.

Art. 6.8.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, è regolamentato dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare si rinvia agli artt. 23, 25 e 26 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. ed al comma 3quater dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i..

Art. 6.8.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità – *(soppresso)*

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

Art. 6.8.6 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco o il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può ordinare inagibile, inabitabile o non usabile una costruzione o una unità immobiliare, a norma dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
   - le strutture e gli impianti del fabbricato sono in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
   - l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a mt. 2,40);
   - insufficienti requisiti di superficie (Superficie utile abitabile **Su** minimo = 28 mq. per alloggio) o di altezza (**H** utile netta minima = mt. 2,20);
   - insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione richieste dalle vigenti leggi in materia igienico-sanitaria;
   - mancanza di acqua potabile;
   - assenza dei servizi igienici;
   - mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue (vedi vigente regolamento del servizio idrico integrato)
3. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio ed in generale per ogni altro intervento edilizio soggetto a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a) della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., realizzati a seguito dell'approvazione del presente RUE e dotati di conformità edilizia e agibilità, comunque certificata ai sensi dell'art. 23 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., in applicazione delle disposizioni di cui al medesimo articolo, l'ordinanza di cui al precedente comma 1 è altresì emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto previsto dalla normativa tecnica vigente in materia antisismica, di sicurezza, antincendio igienico-sanitaria, rilevate anche in conseguenza dell'effettuazione delle verifiche di cui all'art. 6.8.3.
4. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 6.8.7 - Tolleranze costruttive

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le tolleranze costruttive sono regolamentate all'art. 19*bis* della L. R. n. 23/2004 e s. m. e i..

1*bis*. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di ± cm.3 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Art. 6.8.8 - Numeri civici

1. L'amministrazione comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.
2. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove fu collocato.

CAPO 6.9 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI

Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la SCIA e documenti attestanti il titolo

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la SCIA (ovvero titolo ad intervenire: concerne la legittimazione dell'intestatario del titolo abilitativo edilizio, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento) i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

   a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;

   b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;

   c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

   d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo;

   e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

   f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;

   g) l'affittuario agrario (L. n. 11/1971 e s. m. e i.) ed il concessionario di terre incolte (L. n. 440/1978), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

   h) Il soggetto utilizzatore dell'immobile in base a un contratto di leasing, nei limiti e con le modalità di quanto previsto dal contratto o da apposito accordo con il proprietario;

   i) Il possessore dell'immobile ai sensi dell'art. 191 del D. Lgs. n. 50/2016, autorizzato espressamente con apposito contratto dal proprietario del bene;

   j) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

      - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
      - l'assegnatario di terre incolte;
      - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
      - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
      - il concessionario di miniere e di beni demaniali;

- per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale, purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di titolo edilizio;
- colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

l) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

m) in luogo del titolare possono presentare richiesta di permesso di costruire o SCIA:

- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed l) il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi del DPR n. 445/2000 e s. m. e i..

   Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

3. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la richiesta del permesso di costruire o la presentazione della SCIA devono essere avanzate o presentate dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

4. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la richiesta del permesso di costruire o la presentazione della SCIA devono essere avanzate o presentate dai comproprietari congiuntamente, ovvero da un comproprietario munito del consenso di tutti gli altri.

Art. 6.9.2 - Cambio di intestazione (ovvero 'voltura')

(Modificato dalle varianti n°: 2-4)

1. Il permesso di costruire e la SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al SUE la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.

2. Nel caso di cambio di intestazione nel corso dell'istruttoria prima del rilascio di permesso di costruire, la dichiarazione di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire.

Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato; Specifici Manufatti temporanei e stagionali

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari titoli edilizi (ai sensi del presente RUE, permessi di costruire o SCIA ed ai sensi di strumentazioni urbanistiche previgenti, licenze e concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie) sono legittimate di norma a tempo indeterminato.

Costruzioni legittimate a tempo determinato:

2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:

   a) costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "*concessione di occupazione di suolo pubblico*" relativa alle "*occupazioni*" di cui al D.Lgs. n. 507/1993 e s. m. e i., ed al vigente "*Regolamento di occupazione del suolo pubblico*", approvato con atto di C.C. n. 89 del 21/04/1994 e s. m. e i.;

      tali occupazioni sono definite:

      - "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
      - "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;

      (rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al D. Lgs. n.114/1998 e s. m. e i.);

   b) costruzioni su aree demaniali (fra le quali in particolare gli stabilimenti balneari disciplinati dagli artt. da 36 a 39 del Codice della navigazione di cui al R.D. n. 327/1942 e s. m. e i. e dagli artt. da 5 a 40 del relativo Regolamento di esecuzione di cui al DPR n. 328/1952 e s. m. e i.);

   c) le costruzioni quali i chioschi ed i manufatti di servizio (*coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico*) di cui all'art. 6.9.3*bis*, installati e/o mantenuti, transitoriamente su aree di proprietà privata.

3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire o la presentazione di SCIA per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino dell'area di sedime alla scadenza del periodo concesso; la convenzione può essere rinnovata.

Specifici manufatti temporanei e stagionali:

4. Sono definiti specifici manufatti temporanei e stagionali, quelli da installare su suolo pubblico e/o "aree private aperte" (aree di proprietà privata sulle quali è consentito l'accesso e la circolazione al pubblico) ed aree private, le strutture temporanee completamente e facilmente amovibili a servizio di:

   - *pubblici esercizi* (quali le parti esterne di locali pubblici, definite anche "*dehors*"), preesistenti o da insediare all'interno di edifici all'uopo destinate;

     (ai fini e per gli effetti del presente comma, per "*dehors*" si intende l'insieme degli elementi mobili e smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico su di uno spazio, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione; i "*dehors*" in quanto diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee non possono surrogare requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti)

   - attività *commerciali, artigianali e produttive o di servizio in genere,* preesistenti o da insediare all'interno di aree e/o edifici all'uopo destinati;

   ricadenti in qualsiasi ambito territoriale, area o zona del RUE e/o degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali vigenti.

   Tali manufatti, comunque altri e diversi da quelli disciplinati, sia nel Capo 5.5 - *Norme per l'installazione di elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive* -, sia nel "*Regolamento comunale per l'installazione di: elementi di servizio amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi"*, non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada ed è soggetta alle procedure di cui all'art. 6.6.1; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.

5. In relazione all'applicazione delle disposizioni di cui al precedente comma 4, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (in questo caso con riferimento al periodo estivo o invernale, il quale va indicato all'atto della comunicazione di installazione). Le installazioni degli specifici manufatti temporanei e stagionali potranno avere durata non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture. Entro il termine stabilito per la permanenza di tali manufatti sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi.

5*bis*. Qualora nei manufatti temporanei e stagionali di cui al comma 4, da installare, sia da estendere l'esercizio di un'attività già insediata o insediabile all'interno di un edificio o su di un'area, all'uopo destinati, per cui necessiti o l'apposita segnalazione certificata di inizio attività commerciale, o qualora per l'installazione

e/o l'utilizzo dell'opera sia necessario il rilascio di "*concessione di occupazione di suolo pubblico*", o di "*autorizzazione di cui all'art. 8 della L. R. n. 14/2003*", o di "*autorizzazione di pubblica sicurezza*" od altro diverso provvedimento obbligatorio, i procedimenti relativi ai predetti adempimenti possono essere contestuali alla procedura di cui all'art. 6.6.1.

5*ter.* Le norme del precedente comma 4, si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui alle specifiche Zone, agli edifici nel centro storico ed a quelli tutelati in quanto di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Le medesime norme si applicano esclusivamente nel caso in cui le opere ivi previste non siano disciplinate, sia nel Capo 5.5 - *Norme per l'installazione di elementi e strutture di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive* -, sia nel *"Regolamento per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive*; *vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*". L'installazione delle opere di cui al richiamato comma 4, quando riguardano immobili tutelati ai sensi degli artt. 10 e/o 134 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e. i. richiedono, secondo i casi, l'autorizzazione all'esecuzione di opere o l'autorizzazione paesaggistica, delle competenti Soprintendenze.

6. Alle occupazioni di suolo pubblico, di cui al presente articolo, si applicano tutte le vigenti disposizioni del "*Regolamento per l'assegnazione in godimento a soggetti terzi dei beni comunali*", approvato con delibera di C. C. n. 11 del 26/03/2009, del "*Regolamento di occupazione del suolo pubblico*", approvato con atto di C.C. n. 89 del 21/04/1994 e s. m. e i. e del "*Regolamento per la disciplina dei canoni concessori finalizzati all'occupazione di spazi ed aree pubbliche (art. 17, comma 63, L. n. 127/1997)*" di cui alla delibera di C. C. n. 22 del 24/02/1999.

Art. 6.9.3*bis* - Chioschi e manufatti amovibili e di servizio

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

Definizioni

1. Si definisce "*chiosco*", ai soli fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, una costruzione indipendente realizzata con strutture composite che, seppure rispondenti ai requisiti della temporaneità, può avere il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere rigide e trasparenti o cieche e di dimensioni ridotte e strettamente necessarie a poter svolgere, unicamente, le attività ivi insediate nei chioschi esistenti ammessi ai sensi del presente articolo e quelle previste dal presente comma. Ai soli fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, nei chioschi è previsto il nuovo insediamento, esclusivamente, delle attività relative alle funzioni di cui agli usi **e1** (*esercizi commerciali di vicinato esclusivamente non alimentari)*, **e2** (*pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio*), **e9** (*Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere*), come definiti all'art. 1.6.1; ai sensi del comma 1 dell'art. 1.2.0, i chioschi di cui al presente comma, rientrano nella classificazione di "*edificio*", in quanto non ricadenti nella tipologia dei "*chioschi non automatizzati*", ed altresì anche ai sensi della definizione di cui alla lettera

g5) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.; le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente ai chioschi installati o da installare sulle aree ricadenti negli ambiti di cui al successivo comma 3.

2. Sono definiti "*manufatti di servizio*", ai soli fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, le costruzioni indipendenti relative alle *coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico*, realizzate con strutture pressostatiche, tensostrutture, teli di PVC e simili sostenuti da strutture geodetiche, reticolari, ecc., metalliche o lignee anche ancorate al suolo e per la superficie strettamente necessaria al funzionamento dell'impianto; rientrano tra questi manufatti solo quelli installati o da installare sulle aree ricadenti negli ambiti di cui al successivo comma 5.

Norme per l'installazione di chioschi

3. L'installazione dei chioschi od il mantenimento di quelli eventualmente esistenti di cui al precedente comma 1, è ammessa solo in aree ricadenti fra quelle gravitanti sugli assi stradali della strada statale 16, nei tratti denominati Viale Flaminia e Flaminia bis, Viale Giulio Cesare, Viale Circonvallazione, e Via Adriatica, di Viale Veneto e di Viale Puglia, ricomprese in ambiti territoriali assoggettati dal piano strutturale comunale (PSC), a piano operativo comunale (POC) come presupposto per le trasformazioni edilizie. Tali chioschi, comunque, sono ammessi a condizione che le anzidette aree, ricadano esclusivamente negli ambiti territoriali ancora da inserire nel POC e in attesa dell'adozione, come di seguito elencati ed individuati nella tavola 3 del PSC, sempreché non siano interessate dalle tutele e/o vincoli paesaggistici di cui agli artt. 2.3 e 2.12:
   - gli ambiti consolidati prevalentemente residenziali, in relazione esclusivamente alle aree destinate dal PSC e/o ancora dal RUE per la realizzazione, in futuro, di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi;
   - gli ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (compresi nel Territorio urbanizzabile), in relazione esclusivamente alle aree destinate dal PSC per la realizzazione, in futuro, di dotazioni ecologiche ed ambientali, territoriali ed infrastrutture per la mobilità e comunque entro una fascia di profondità di m. 80,00 rispetto alle strade sopra elencate e misurati dai rispettivi confini stradali;
4. I chioschi richiamati al precedente comma 3, oltre alle ulteriori norme del presente articolo, devono rispettare le specifiche prescrizioni, condizioni, dimensioni ammissibili e peculiarità di seguito definite:
   a) devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e/o amovibili appoggiati a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio al suolo, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, ovvero, che non richiedono escavazioni (fatto salvo il caso di comprovate esigenze di tipo tecnico o geologiche), né durante la posa in opera, né durante l'eventuale successiva rimozione; fatta eccezione per le opere di basamento, le suddette strutture possono essere costituite esclusivamente dai seguenti materiali: ferro, alluminio verniciato, vetro, legno, comunque, consoni alle caratteristiche del contesto e comunque rispondere a requisiti di decoro urbano, come anche i relativi arredi del tipo:

indicazioni informative, elementi illuminanti, fioriere, sostegni ecc.. In ogni caso i locali dei chioschi, come sopra realizzati, dovranno detenere le caratteristiche previste dalla vigente regolamentazione igienico sanitaria con particolare riferimento alle strutture adibite alla produzione/somministrazione di alimenti/bevande;

b) possono avere:

- superficie utile lorda (**Sul**) massima pari a mq. 50,00 qualora relativi alle funzioni di cui all'uso **e1** (*esercizi commerciali di vicinato esclusivamente non alimentari)* e quando collocati negli ambiti consolidati prevalentemente residenziali di cui al precedente comma 3;
- superficie utile lorda (**Sul**) massima pari a mq. 30,00, quando collocati negli ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali di cui al precedente comma 3;
- altezza utile netta (**HU**) pari a quella minima necessaria al fine del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali in funzione dell'attività da insediare;
- altezza massima (**H**) pari alla somma dei valori dell'altezza utile netta (**HU**) di cui sopra e dello spessore tecnico della struttura di copertura e comunque non superiore a m. 3,50 e m. 4,50 qualora relativi alle funzioni di cui all'uso **e1** (*esercizi commerciali di vicinato esclusivamente non alimentari)* e quando collocati negli ambiti consolidati prevalentemente residenziali di cui al precedente comma 3;

c) devono prevedere la realizzazione obbligatoria di uno spazio di sosta per almeno 5 posti auto nell'area di pertinenza del chiosco senza pregiudizio di eventuali alberature esistenti ed altresì incrementare la quota di dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. A-25 della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i.;

d) non devono arrecare disturbo e/o apportare degrado all'ambiente circostante ed inoltre gli spazi liberi contigui i chioschi stessi devono garantire, in ragione del loro aspetto e delle caratteristiche ad essi ascrivibili, il rispetto del decoro urbano, essi pertanto devono essere usufruiti per tale specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati;

e) è consentita l'applicazione di *tende* protettive leggere, ma esclusivamente quelle con le caratteristiche di cui all'art. 5.5.4, comma 9, modificate e/o integrate come segue, ovvero a condizione che le stesse tende:

- abbiano il fronte della struttura sulla quale vanno installate, posto a distanza maggiore o uguale a m. 1,50 dal confine, sia con la proprietà pubblica che privata;
- non arrechino disturbo in alcun modo al transito sia pedonale che carrabile e comunque siano installate nel rispetto del Nuovo codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s. m. e i.) e del suo Regolamento di Esecuzione;
- siano a sbalzo e retrattili;
- siano realizzate con materiale tessile e similare, privo di rigidezza;

- non superino la sporgenza massima di m. 3,00;
- l'altezza utile (**HU**) minima dal piano di calpestio, sia pari o superiore a m. 2,20 per le parti prive di rigidezza e a m. 2,40 per quelle rigide;

f) è consentita l'istallazione di "*mezzi pubblicitari*" in coformità a quanto disciplinato nel "*Regolamento Comunale Sulle Insegne"*.

Norme relative all'installazione e/o permanenza, transitorie di manufatti di servizio quali le coperture amovibili di impianti sportivi

5. L'installazione e/o la permanenza, transitorie di manufatti di servizio quali le *coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico,* di cui al precedente comma 2, è ammessa, previa comunicazione delle date di inizio lavori e di rimozione dei manufatti, stagionalmente e comunque dal 15 Ottobre al 15 Aprile e transitoriamente, esclusivamente per *impianti sportivi* ricadenti in aree comprese nei sotto elencati ambiti del territorio assoggettati dal piano strutturale comunale (PSC), a piano operativo comunale (POC) come presupposto per le trasformazioni edilizie, come individuati nella tavola 3 del PSC, quali gli:
   - ambiti consolidati prevalentemente residenziali e prevalentemente turistici, esistenti, in relazione esclusivamente alle aree destinate dal PSC, dal POC e/o dal RUE, ad essere utilizzate, in futuro, per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, attrezzature e spazi collettivi;
   - ambiti da riqualificare, ma limitatamente alle aree libere e/o inedificate;
   - ambito del polo funzionale dei parchi tematici e ricreativi, ma solo nelle porzioni territoriali inedificate ricadenti fuori dai perimetri dei vigenti Piani particolareggiati (PP);
   - ambiti compresi nel territorio urbanizzabile;
   - ambiti del territorio rurale privo di vincoli ambientali e prioritariamente riferiti a quelle porzioni territoriali ed aree individuate all'art. 4.13, punto 2, lettere c) e d) delle norme di attuazione del PSC ed all'art. 4.6.12 del RUE.
6. Per le medesime coperture richiamate al precedente comma 5 sono ammesse:
   - una superficie utile lorda edificabile (**Sul**) massima pari a quella derivante dall'applicazione degli indici perequativi, di cui all'art. 3.6 delle norme di attuazione del PSC, alla superficie fondiaria interessata e comunque una **Sul** non superiore a quella strettamente necessaria al funzionamento dell'impianto sportivo esistente da coprire;
   - altezza utile netta (**HU**) pari a quella minima necessaria al fine del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali in funzione dell'attività da insediare;
   - altezza massima (**H**) pari alla somma dei valori dell'altezza utile netta (**HU**) di cui sopra e dello spessore tecnico della struttura di copertura e comunque non superiore a m. 17,00.

Norme comuni relative ai chioschi, ai manufatti amovibili ed alle coperture amovibili di impianti sportivi

7. I chioschi di cui al comma 1 e le coperture cui al comma 2, installati o da installare sulle aree ricadenti negli ambiti territoriali indicati, rispettivamente, ai precedenti commi 3 e 5, sono classificati "*edificio*" la cui permanenza e/o installazione, transitorie costituisce, secondo i casi, o intervento edilizio soggetto a permesso di costruire a tempo determinato e previa stipula di apposita convenzione finalizzata a migliorare la qualità delle dotazioni ecologiche e ambientali dell'area interessata, anche in sanatoria (vedi art. 6.9.5), o intervento soggetto a comunicazione (vedi art. 6.6.1); in considerazione delle peculiari caratteristiche di cui al comma 1, della funzione di servizio, delle ridotte dimensioni e della transitorietà dell'installazione, ai suddetti tipi d'intervento, per l'installazione dei medesimi chioschi e coperture, non si applicano i seguenti parametri urbanistici di cui al presente RUE:
   - reperimento degli standard di parcheggio di cui agli artt. 3.1.5 e 3.1.6, fatto salvo l'obbligo di realizzare gli spazi di sosta richiesti al precedenti comma 4, lettera c);
   - rispetto della quota minima di superficie permeabile richiesta dal comma 4 dell'art. 3.2.3;
   - solo per le coperture degli impianti sportivi, rispetto della distanza dal confine di zona urbanistica di uso o di interesse pubblico (**Ds**) di cui all'art. 5.2.4, pari a m. 5,00, in quanto in questo caso si applica una **Ds** compresa entro un valore minimo di m. 3,00;
   - rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici indicati nell*'"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"* di cui alla DGR n. 967/2015;
   - rispetto del "*Regolamento Comunale del Verde Urbano*".
8. I chioschi di cui al comma 1 e le coperture cui al comma 2, i cui titoli abilitativi o comunicazioni, per la permanenza e/o l'installazione, transitorie sulle aree ricadenti negli ambiti territoriali descritti nei precedenti commi, soggetti a "perequazione urbanistica" di cui all'art. 3.6 delle N. di A. del PSC, siano rilasciati o presentate a seguito dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo sono soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:
   a) potranno rimanere installati sulle rispettive aree, sia fino all'approvazione del POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA, per la loro attuazione, per un periodo non superiore a cinque anni, tuttavia reiterabile, dopo la scadenza, una sola volta per altri cinque anni e comunque, per le coperture cui al precedente comma 2, nel rispetto della cadenza stagionale stabilita al precedente comma 5;
   b) dovranno essere rimossi definitivamente nel caso in cui le aree sulle quali sono installati vengano inserite in un POC e sia approvato il necessario PUA, per la loro attuazione e, di conseguenza, l'area di sedime dovrà essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata;

inoltre dovrà essere assicurato l'impegno alla loro rimozione comprensivo di idonea garanzia finanziaria di importo commisurato al corrispondente complessivo valore di mercato dell'attività insediata. Qualora il chiosco, il manufatto amovibile e la copertura, non vengano rimossi entro i termini stabiliti, anche stagionali, essi saranno considerati a tutti gli effetti abusivi ed in tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente, ordinanza ad adempiere, il Comune provvederà d'ufficio, escutendo la garanzia finanziaria per sostenere i costi per la rimessa in pristino dei luoghi al soggetto inadempiente. Nel caso dei chioschi viene riconosciuto sin d'ora che la mancata rimozione delle opere nei termini assegnati oltre che determinare la condizione prevista dall'art. 13, comma 4 della L. R. n. 23/2004 e s.m. e. i. genera l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al loro mantenimento ai sensi dell'art. 13, comma 5 della citata L. R. n. 23/2004 e s.m. e. i., sempre che ciò non contrasti con gli interessi urbanistici ed ambientali di quel momento. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza dei termini fissati qualora le aree vengano inserite in un POC per l'attuazione di opere pubbliche, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi, senza diritto a nulla pretendere da parte del soggetto attuatore e/o proprietario;

c) la loro superficie utile non costituisce ulteriore superficie utile lorda (**Sul**) da riconoscere alle aree in oggetto; ciò in quanto la rispettiva superficie utile dei chioschi e dei manufatti di servizio quali le "coperture", in oggetto, si considera come una quota anticipatoria della capacità edificatoria complessiva spettante alle aree oggetto di "perequazione urbanistica", la quale è realizzabile transitoriamente sulle aree stesse in attesa di definitiva collocazione, sino all'inserimento di tali aree nel POC ed all'approvazione del PUA attuativo del medesimo; inoltre la realizzazione delle strutture in oggetto si considera come una quota anticipatoria e temporanea della realizzazione di Dotazioni Territoriali, su aree che, quando saranno inserite nel POC e ad avvenuta realizzazione del PUA, diverranno di proprietà pubblica;

d) sono soggetti a tutte le ulteriori disposizioni del RUE, non esplicitamente derogate o disapplicate dal presente articolo, al rispetto delle disposizioni relative ai vincoli indicate dal PSC e dal POC e comunque alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, nonché alle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e. i..

Art. 6.9.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato legittimo (autorizzato); abusi minori

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire o della SCIA è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (copia dell'ultimo progetto presentato

allegato a permesso di costruire, concessione o autorizzazione, DIA o SCIA eseguibile o licenza edilizia o domanda di concessione, DIA o SCIA in sanatoria) riguardante l'immobile. Per i fabbricati costruiti fuori dai centri abitati prima del 01/09/1967 in assenza di strumenti urbanistici, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, tale documentazione può essere sostituita da copia della planimetria catastale d'impianto (1939) o altri documenti probatori.

2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato legittimo (autorizzato), tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, che assevera la rispondenza dell'opera ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti, relativa ai titoli edilizi di cui ai Capi 6.4 e 6.5, richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti
3. Nel caso i cui non sussistano precedenti edilizi o documentazione catastale idonea, ovvero dagli stessi si deducano talune incongruenze rispetto allo stato di fatto dell'immobile (riportato nel progetto allegato al permesso di costruire o alla SCIA), prima dell'istruttoria della domanda o della presentazione della SCIA, si dovrà procedere ad una verifica dello stato dei luoghi e dell'immobile mediante sopralluogo richiesto all'Ufficio Controlli del competente Settore comunale. Qualora dal sopralluogo emergano abusi edilizi, non rientranti nel caso di cui al successivo comma 4, si procederà a norma della L. R. n. 23/2004 e s.m. e. i..
4. Nei casi che siano rilevate difformità riconducibili ai casi di cui all'art. 6.9.5, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la SCIA deve essere preceduta dalla richiesta di sanatoria ai sensi del medesimo art. 6.9.5; gli elaborati grafici della richiesta di sanatoria, di cui al comma 2 lettera b) di tale articolo, devono essere distinti e distintamente intestati rispetto a quelli della domanda di concessione o autorizzazione relativa ai nuovi interventi previsti. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate SCIA o asseverazioni per nuovi interventi sul medesimo immobile.

4*bis*. **Abusi minori**.

Alle varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. n. 10/1977 recante - *Norme per l'edificabilità dei suoli* -, si applicano le disposizioni di cui all'art. 17bis della L. R. n. 23/2004 e s.m. e. i..

Art. 6.9.5 - Richiesta in sanatoria

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o di presentazione o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria ai sensi ed alle condizioni di cui all'art. 17 della L. R. n. 23/2004 e s. m. e. i., la richiesta può essere presentata allo Sportello unico per l'edilizia dall'avente causa, in conformità alle norme del presente RUE.
2. Alla richiesta di permesso di costruire o di presentazione di SCIA debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto di cui agli artt. 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4 e 6.5.2:

a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati):
   - nel caso di cui al comma 1 dell'art. 17 della L. R. n. 23/2004 e s. m. e. i., sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
   - nel caso di cui al comma 2 dell'art. 17 della L. R. n. 23/2004 e s. m. e. i., al momento della presentazione della richiesta ed eventualmente anche al momento della realizzazione dell'opera;

b) elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo i quali devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma in scala 1:100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra l'ultimo stato legittimato (o, nei casi previsti, la planimetria catastale d'impianto) e il rilievo del manufatto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi rilevati che nello stato legittimo o non erano presenti, o sono stati tamponati, o si trovano in posizione diversa da quanto indicato; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi presenti nello stato legittimo che, viceversa, si rileva che siano assenti o demoliti o spostati;

c) atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

d) dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità; in relazione alla normativa tecnica per l'edilizia (sicurezza sismica, contenimento consumi energetici, eliminazione barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, cemento armato e strutture metalliche), la conformità delle opere da sanare in riferimento alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere stesse; in particolare, per la normativa sulla sicurezza sismica, l'asseverazione contiene, ai sensi della L. R. n. 19/2008 e s.m. e. i.:
   - o la dichiarazione che i lavori realizzati non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse;
   - o che i lavori rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione;
   - o che sono stati realizzati ulteriori lavori (per i quali sarà presentata istanza di autorizzazione o depositato il progetto ai sensi della L. R. n. 19/2008 e s.m. e. i.) per adeguare l'opera alla normativa tecnica vigente al momento della richiesta di sanatoria.

3. Nel caso in cui la richiesta del permesso di costruire o la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria di cui al presente articolo, riguardi immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'art. 142, o in base alla legge,a termini degli artt. 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e. i., l'accertamento di conformità trova applicazione per i lavori realizzati in assenza di autorizzazione

paesaggistica o in difformità da essa, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo quanto disposto dall'articolo 167, commi 4 e 5, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e. i.. Sulla richiesta del permesso di costruire o sulla segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli interventi edilizi per i quali il parere è richiesto ai sensi dell'art. 6 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., come dettagliato nell'art. 6.1.1 del presente RUE.

4. Sulla richiesta di permesso di costruire o presentazione di SCIA di sanatoria il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia si pronuncia entro sessanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta o la presentazione deve intendersi respinta.

Art. 6.9.6 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari, in conformità alle disposizioni di cui al comma 11, dell'art. 2.16 e dell'art. 5.1.1, in quanto applicabili.
4. Qualora il proprietario non provveda, il Sindaco, come nel caso di cui al comma 5, dell'art. 4.1.2, potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
5. Decorso inutilmente tale termine, l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, anche in assenza di titolo abiltativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico per l'edilizia e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, i titoli edilizi necessari alla regolarizzazione dei lavori.

6*bis*. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7bis del D.Lgs. n. 267/2000 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*" e s. m. e i..

Art. 6.9.7 - Dichiarazione di inabitabilità

(Modificato dalle varianti n°:4-5)

Vedi le disposizioni di cui all'articolo 6.8.6 - *Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità*.

Art. 6.9.8 - Utilizzazione abusiva

(Modificato dalle varianti n°: 4)

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi delle leggi vigenti in materia.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

Art. 6.9.9 - Opere pubbliche di competenza comunale, provinciale e regionale; Opere statali

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

01. Le opere pubbliche di competenza comunale, provinciale e regionale e le opere statali sono regolamentate dall'art. 10 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. e comunque, per quanto di competenza comunale, sono realizzate nel rispetto delle disposizioni du cui ai successivi commi.

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale e la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del relativo titolo abilitativo.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel RUE in relazione al tipo di intervento e secondo i dettati e le prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione.
3. Ai fini di cui al precedente comma 1 nella "validazione del progetto" di cui all'art. 26 del D. Lgs. n. 50/2026, deve essere esplicitamente attestata la conformità dell'intervento alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, al superamento delle barriere architettoniche, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità e/o dei pareri favorevoli alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali, paesistiche, monumentali e archeologiche.
4. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici. Deve inoltre essere acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) di cui all'art. 6.1.1.
5. Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale e le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s. m. e i. e dell'art.

40 della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., nel rispetto del precedente comma 3, non necessitano di alcun titolo abilitativo per la loro realizzazione.

6. Per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare (vedi artt. 352 e 353 del D. Lgs n. 66/2010 e s. m. e i. "*Codice dell'ordinamento militare*"), è fatta dallo Stato d'intesa con la Regione ai sensi del DPR n. 383/1994 e s. m. e i..
7. La dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici-edilizi che deve essere rilasciata per le opere dello Stato e conseguente loro approvazione o l'approvazione delle stesse a seguito della decisione adottata dalla conferenza di servizi, a norma del DPR n. 383/1994 e s. m. e i., sostituisce il relativo titolo abilitativo.
8. Le opere pubbliche realizzate dal Comune, dalla Provincia, dalla Regione e da Amministrazioni Statali devono essere rese agibili con apposita istruttoria dell'ufficio competente in conformità alle norme e leggi che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 6.9.10 - Progetti e programmi per settori specifici

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, sentita la CQAP, adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:
   a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
   b) per le zone di recupero
   c) per le zone verdi;
   d) per l'arredo urbano ed il colore;
   e) per la viabilità ed il traffico;
   f) per la valorizzazione commerciale;
   g) per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

Art. 6.9.11 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle SCIA .

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. La *Documentazione Previsionale dei Clima Acustico* (DPCA), redatta da tecnico competente in acustica ambientale (Cfr. comma 6, art. 2, L. n. 447/1995 e s. m. e i.) ed in conformità a quanto disposto dalla L. R. n. 15/2001 e s. m. e i. e dalla D.G.R. n. 673/2004, deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di tipo **NC**, **RI**, **AM** qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:
   a) Attività scolastiche dell'infanzia, della scuola primaria e secondaria di primo grado (**d9**) e servizi di istruzione secondaria superiore e universitaria (**d10**);
   b) Attività sanitarie e case di riposo (**d11** e **a2**);
   c) Parchi pubblici urbani ed extraurbani (**d3**);
   d) Residenza (**a1** e **a2**).
2. La DPCA deve dimostrare, riguardo al lotto di intervento, il rispetto dei valori-limite relativi alla classe di zonizzazione acustica attribuito al medesimo in sede di Zonizzazione Acustica, ovvero di articolazione della medesima ai sensi del comma 2., dell'art. 6.2.2
3 Per la residenza la DPCA non è richiesta nel caso di interventi di ampliamento di entità inferiore al 30% e nel caso che l'edificio sia collocato a distanza superiore a m. 30 da strade locali (tipo F), superiore a m. 40 da strade extraurbane secondarie (tipo C) e da strade di quartiere (tipo E), superiore a m. 60 da strade extraurbane principali (tipo B) e da strade di scorrimento (tipo D) e a superiore a m. 100 da autostrade (tipo A).
4. La DPCA è richiesta anche nel caso di intervento di **CD** verso uno dei tipi di destinazione d'uso di cui alle lettere a) e b) del primo comma, nonché nel caso di **CD** verso usi residenziali in ambito urbano.
5. Nei casi in cui in luogo della domanda di rilascio del permesso di costruire è prevista la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare della SCIA e deve essere presentata a richiesta delle autorità competenti al controllo.
6. Nel caso di interventi edilizi nell'ambito di PUA per i quali sia stata predisposta la DPCA prima della loro approvazione, non è più richiesta la DPCA relativa ai singoli interventi edilizi, ma è sufficiente la dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del Codice Penale, la rispondenza dell'opera ai requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 5/12/1997 e per quanto riguarda gli edifici adibiti a civile abitazione (uso **a1**) ai requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.

Art. 6.9.12 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. La Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA), redatta da tecnico competente in acustica ambientale (Cfr. comma 4, art. 8 e comma 6, art. 2, L. n. 447/1995 e s. m. e i.) ed in conformità a quanto disposto dalla L. R. n. 15/2001 e s. m. e i. e dalla D.G.R. n. 673/2004, deve essere allegata alla domanda di

permesso di costruire per interventi edilizi di tipo **NC**, **AM**, **RI** e **CD** qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:

e) opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) di cui alla legislazione regionale in materia;

f) infrastrutture per la mobilità: ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia (**g1**); strade (**g1**); attrezzature per lo scambio intermodale (**g1**) ivi compresi aeroporti, aviosuperfici, eliporti; parcheggi (**d15** ed **g2**) con capienza superiore agli 80 p.a., siano essi pubblici o pertinenziali;

g) impianti relativi alle reti tecnologiche (**g3**) nei quali siano installate attrezzature rumorose, quali impianti di sollevamento, impianti di decompressione, e simili;

h) centrali termiche al servizio di gruppi di edifici;

i) attività manifatturiere industriali o artigianali (**c1**), ivi comprese le attività di produzione, cogenerazione e trasformazione di energia elettrica e le attività manifatturiere di trasformazione del settore agroalimentare e conserviero (**c1**);

j) attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, di rifiuti solidi urbani, ecc. (**c3**);

k) attività di trasporto, magazzinaggio, logistica (**c1**);

l) medio piccole, medio-grandi e grandi strutture di vendita (**e3**, **e4** ed **e5**);

m) circoli privati (**d2**, **d4** e **d5**) pubblici esercizi (**e2**) ove sono installati impianti rumorosi;

n) artigianato di servizio agli automezzi (**d13**);

o) attività ricreative, sportive e di spettacolo (**d4** e **d5**);

2. Nei casi di cui al primo comma, la DPIA deve essere predisposta anche per interventi edilizi di tipo **RE**, **RRC**, **MS**, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore, inoltre deve essere predisposta per i parcheggi e le aree di movimentazione di pertinenza delle predette attività, ai sensi e nei casi di cui alla L. n. 447/1995 e s. m. e i., art. 2, comma 1, lett. c). In tali casi nei quali in luogo della domanda di rilascio del provvedimento abilitativo comunale è prevista la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare dell'attività e deve essere presentata a richiesta delle autorità competenti al controllo.

3. Nel caso previsto al comma 4, dell'art. 10, della L. R. 15/2001 e s. m. e i., per gli interventi oggetto di DPIA che non utilizzano macchinari o impianti rumorosi ovvero che non inducono aumenti significativi dei flussi di traffico, è sufficiente produrre, da parte del progettista, ove previsto, ovvero del titolare dell'attività, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorio, ai sensi dell'art. 38, del DPR n. 445/2000 e s. m. e i., attestante tale condizione. Anche nel caso previsto al comma 3, dell'art. 6 dei "Criteri tecnici" di cui alla D.G.R. n. 673/2004, per la realizzazione, l'ampliamento o la modifica di circoli privati e pubblici esercizi che non prevedono la presenza di sorgenti sonore significative (cioè tali da perturbare ovvero modificare il clima acustico normalmente presente

nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi) deve essere prodotta, da parte del titolare dell'esercizio, la suddetta dichiarazione attestante tale condizione.

4. La Documentazione di Impatto Acustico può essere anticipata in sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo qualora in tale fase siano già conosciute le informazioni necessarie per la descrizione dell'impatto.
5. La DPIA, qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione e di emissione definiti dalla legge, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ricondurre le sorgenti sonore entro i valori limite. Tali misure devono quindi trovare riscontro negli elaborati di progetto.
6. Per la trasformazione e l'ampliamento delle imprese dotate di un sistema di gestione ambientale EMAS o ISO 14000, la Documentazione di Previsione di Impatto Acustico è quella prevista dal proprio sistema di gestione ambientale qualora contenga gli elementi individuati dai "Criteri tecnici" di cui alla D.G.R. n. 673/2004.
7. Qualora le opere di cui ai commi precedenti siano soggette alle procedura di verifica (screening) ed alle procedure di VIA, ai sensi della normativa statale e regionale vigente, le disposizioni contenute nei "Criteri tecnici" di cui alla D.G.R. n. 673/2004 costituiscono riferimento tecnico per la redazione della relativa documentazione in materia di Impatto Acustico.

Art. 6.9.13 - Autorizzazione paesaggistica

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Tutti i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico indicati agli artt. 142 e 136, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i., così come elencati al comma 1 del precedente art. 2.12 , hanno l'obbligo di sottoporre all' Ente competente i progetti delle opere che intendono eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica, la quale salvo il caso di cui alla lettera c) del comma 4 dell'art. 6.1.1, costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.
2. Non è richiesta l'autorizzazione di cui sopra per:
   a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
   b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili;
   c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall' art. 142 comma 1 lettera g) purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

3. Le procedure per la richiesta ed il successivo rilascio della preventiva autorizzazione paesaggistica sono disciplinate dagli artt. 146 e 147 del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i., nel rispetto delle ulteriori disposizioni di cui agli artt. 40 – decies e 40 – undecies della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i..

   A corredo del progetto di cui al comma 1, alla domanda di autorizzazione paesaggistica è fatto l'obbligo di allegare la documentazione di cui al D.P.C.M. del 12/12/2005.

   Qualora la richiesta della preventiva autorizzazione paesaggistica di cui al presente comma riguardi gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i, le procedure e la documentazione necessaria all'espletamento della stessa sono quelle di cui al DPR n. 139/2010 recante "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i.".

4. L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria di cui all'art. 146 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i. è consentita, ai sensi del comma 4 dell'art. 167 del medesimo D.Lgs., nei seguenti casi:

   - per i lavori, realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati (vedi definizioni nella circolare n. 33 del 26/06/2009 – prot. n. 6074, 34.01.04/2 - del Segretario generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali);
   - per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
   - per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s. m. e i..

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area - per ottenere l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria - deve presentare domanda all'autorità amministrativa preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi, ai sensi del comma 5 dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m e i..

6. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro 180 giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro 90 giorni.

7. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il proprietario, possessore o detentore dell'immobile o dell'area è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

8. L'importo della sanzione di cui al comma precedente è determinato previa perizia di stima.

Art. 6.9.14 – Terre e rocce da scavo

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Le terre e rocce da scavo (materiali naturali) prodotti nel corso di attività di costruzione possono essere riutilizzati - ai sensi dell'art. 186 del Titolo I della Parte IV del D. Lgs. n. 152/2006 e s. m. e i., – per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché siano rispettate tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di terre e rocce da scavo ed in particolare il DM n. 161 del 10/08/2012 recante: "*Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo*", l'art. 41*bis* recante: "*Ulteriori disposizioni in materia di terre e rocce da scavo*" del D.L. n. 69/2013 convertito con modificazioni dalla L. n. 98/2013 ed il D. Lgs. n. 152/2006 stesso.
2. Il suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nel corso dell'attività di costruzione - ai sensi dell'art. 185, comma 1, lettera c, del D. Lgs. n. 152/2006 e s. m. e i. - non rientrano nel campo di applicazione del Titolo I "Gestione dei rifiuti" della Parte IV del suddetto decreto, ove sia certo che il materiale sarà utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato, fermo restando l'obbligo del "*test di cessione*" previsto dall'art. 41 del D.L. 69/2013 e dall'art. 9 del D.M. 5/2/1998 e relativo Allegato III.
3. Al fine di dimostrare il rispetto dei requisiti necessari per la corretta gestione dei materiali naturali da scavo di cui ai precedenti commi 1 e 2, ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e s. m. e i. e delle ulteriori vigenti norme in materia di terre e rocce da scavo, all'interno della documentazione progettuale inoltrata, per ottenere il permesso di costruire o con la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), deve essere dimostrata, attestata e verificata la sussistenza del rispetto di tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di terre e rocce da scavo.
4. *Soppresso*.
5. Nel caso di materiali da scavo (principalmente sabbie) provenienti da operazioni di scavo realizzati nella fascia di territorio comunale posta tra la battigia del mare e la sede della linea ferroviaria, in relazione al loro eventuale riutilizzo, fatta salve le disposizioni relative al'apposita documentazione prevista dall'art. 193 del D.Lgs. 152/2006 e s. m. e i., non si applica quanto disposto ai precedenti commi 1 e 2, in quanto tali materiali devono essere obbligatoriamente conferiti all'Amministrazione Comunale presso sito di stoccaggio autorizzato, per il successivo trattamento e riutilizzo per operazioni di ripascimento dell'arenile.

Art. 6.9.15 - Controllo su attività aventi significative interazioni con l'ambiente - *(Soppresso)*

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. *Soppresso*.
2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*
4. *Soppresso*.
5. *Soppresso*.

Art. 6.9.16 - Sanzioni

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Per il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente RUE si applicano le vigenti disposizioni nazionali e regionali, in materia, per quelle regionali, nello specifico, la L. R. n. 23/2004 e s. m. e i.; in particolare per ciascuna violazione a quanto stabilito ai commi 2 e 3 dell'art. 6.7.2 (Vigilanza durante l'esecuzione delle opere), ai commi 2 e 3 dell'art. 6.7.3 (Tutela della pubblica incolumità e occupazione….) si applica una sanzione amministrativa di Euro 250,00 ed inoltre per ciascuna violazione a quanto stabilito all'art. 6.9.6 (Manutenzione e sicurezza delle costruzioni), si applica una sanzione amministrativa di Euro 500,00, entrambe da pagarsi entro il termine di 60 giorni dalla contestazione o notificazione.