

# RICCIONE



## RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

**Variante 2016**

**PARTE PRIMA  
- NORME -**

**Stesura comparata per ADOZIONE**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n° 82/2005) e successive modificazioni.



## **Gruppo di lavoro Variante RUE 2016**

### **Settore Urbanistica - Edilizia privata - Ambiente**

Daniele Salvatori (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)

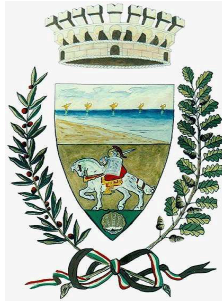
Maurizio Diotallevi

Stefano Renzi

Vincenzo Pettazzoni

Legenda: Testo eliminato ~~abcdefgh~~; Testo aggiunto **abcdefgh**;

**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  
 07/04/2014

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	-----	Del. 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		Del. 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.		Del. 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	Del. di C.C. n° 67 del 24/09/2009	Del. 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 specifica 2016"	Delibera di C.C. n° ___ del ___/___/2016	Delibera di C.C. n° ___ del ___/___/201_	

**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

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI</b>	<b>23</b>
CAPO 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	24
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio.....	24
Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	25
Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	25
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia e misure di salvaguardia .....	26
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 .....	27
Art. 1.1.5bis - Perequazione urbanistica.....	31
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	31
Art. 1.1.7 - Costruzioni preesistenti; edifici esistenti in contrasto con il RUE .....	32
Art. 1.1.8 - Definizioni preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici .....	32
Art. 1.1.9 - Organizzazione delle norme di zona e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona.....	33
Art. 1.1.10 - Lettura delle simbologie grafiche .....	34
Art. 1.1.11 - Modalità attuative ed applicative e disposizioni tecnico- organizzative .....	35
Art. 1.1.11bis – Riferimenti a disposizioni sovraordinate .....	36
Art. 1.1.11ter – Regolamentazione comunale di alcune Attività Commerciali: disposizioni specifiche per le medio-piccole strutture di vendita.....	36
CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI .....	41
Art. 1.2.0 - Definizione e specificazioni degli oggetti edilizi .....	42
Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni .....	42
Art. 1.2.2 - Edificio o fabbricato ( <i>edificio residenziale/ non residenziale</i> ); Edificio unifamiliare/monofamiliare.....	42
Art. 1.2.3 – Impianto .....	42
Art. 1.2.4 - Infrastruttura .....	43
Art. 1.2.5 - Manufatti diversi .....	43
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili.....	44
Art. 1.2.7 - Unità edilizia (UE) o organismo edilizio; Pertinenza (spazi di pertinenza); Lotto.....	44
Art. 1.2.8 - Unità fondiaria .....	45
Art. 1.2.9 - Unità impiantistica.....	45
Art. 1.2.10 - Unità infrastrutturale .....	45

Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia .....	45
Art. 1.2.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (UI) e parti comuni.....	46
Art. 1.2.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali fruibili e non fruibili .....	46
Art. 1.2.14 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche .....	47
Art. 1.2.15 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione .....	51
Art. 1.2.16 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.13 e 1.2.15 .....	52
Art. 1.2.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti ed anche scoperti dell'edificio.....	53
1. Piano di un edificio.....	53
2. Soppalco.....	53
3. Spazio interrato o seminterrato.....	54
4. Piano seminterrato e piano interrato .....	54
5. Piano fuori terra .....	54
6. Primo piano fuori terra .....	54
7. Apertura.....	55
8. Piano sottotetto e soffitta .....	55
9. Terminale esterno del vano scala.....	56
10. Terminale esterno del vano ascensore.....	56
11. Volume tecnico .....	57
12. Vuoto tecnico .....	57
13. Alloggio .....	57
14. Androne .....	57
15. Atrio .....	57
16. Balcone.....	57
17. Ballatoio.....	57
18. Loggia/Loggiato .....	57
19. Lastrico solare .....	58
20. Pensilina .....	58
21. Pergolato .....	58
22. Pianerottolo.....	58
23. Portico/porticato.....	58
24. Terrazza.....	58
25. Tettoia.....	58
26. Veranda .....	58
27. Tetto verde.....	58
27bis. Lucernario .....	58
27 ter. Abbaino .....	59
27quater. Mansarda.....	59
CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI .....	60
Art. 1.3.0 - Definizione e specificazioni dei parametri edilizi .....	60
Art. 1.3.1 - Profilo di una costruzione .....	60
Art. 1.3.2 - Sagoma lorda di una costruzione .....	60
Art. 1.3.3 - Area di sedime.....	60
Art. 1.3.4 - Perimetro di attacco al suolo e impronta.....	61
Art. 1.3.5 - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra .....	61

Art. 1.3.6 - Superficie impermeabilizzata; superficie permeabile (SP).....	61
Art. 1.3.7 - Quota al suolo (QS) .....	61
Art. 1.3.8 - Quota massima; Quota minima; Quota di gronda.....	62
Art. 1.3.9 - Altezza da terra .....	62
Art. 1.3.10 - Superficie di una unità organica .....	62
Art. 1.3.11 - Rapporto di occupazione (q).....	62
Art. 1.3.12 - Rapporto/indice di permeabilità (Ip).....	62
Art. 1.3.13 - Sagoma netta convenzionale (SA.N.) – <i>(soppresso)</i> .....	62
Art. 1.3.14 - Sagoma planivolumetrica; Sagoma .....	63
Art. 1.3.15 - Volume totale o lordo (Vt)).....	64
Art. 1.3.16 - Involucro (INV) - <i>(soppresso)</i> .....	64
Art. 1.3.17 - Involucro fuori terra- <i>(soppresso)</i> .....	64
Art. 1.3.18 - Volume utile (Vu) .....	65
Art. 1.3.19 - Superficie coperta (Sq) .....	65
Art. 1.3.20 - Rapporto di copertura (Q).....	66
Art. 1.3.21 - Superficie lorda (Sul); Superficie utile(Su); Superficie accessoria (Sa); Superfici escluse dal computo .....	66
Art. 1.3.22 - Superficie Complessiva (SC).....	68
Art. 1.3.23 - Superficie Utile Edificabile (Sue) .....	68
Art. 1.3.24 - Altezza utile (HU).....	73
Art. 1.3.25 - Altezza virtuale (o Altezza utile media) (HV); Altezza lorda dei piani.....	74
Art. 1.3.26 - Altezza dei fronti (HF) .....	74
Art. 1.3.27 - Altezza dell'edificio (H) .....	75
Art. 1.3.28 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT) .....	75
Art. 1.3.29 - Superficie di vendita (SV) .....	75
Art. 1.3.30 –Spazi liberi a terra (SLT) .....	76
Art. 1.3.31 - Superficie catastale (SCA); Parti comuni / condominiali.....	76
Art. 1.3.32 - Area dell'insediamento (Ai).....	78
CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.....	79
1.4.0 - Definizioni e specificazioni dei parametri e indici urbanistici .....	79
Art. 1.4.1 - Superficie territoriale (ST); Densità territoriale, Indice di edificabilità o utilizzazione territoriale (UT) e (IT) .....	79
Art. 1.4.2 - Superficie fondiaria (SF); Densità fondiaria, Indice di edificabilità (IF) o di utilizzazione fondiaria (UF).....	79
Art. 1.4.3 – Superficie minima di intervento (SM) .....	79
Art. 1.4.4 – Carico urbanistico (CU).....	80

Art. 1.4.5 - Potenzialità edificatoria (PE); Capacità insediativa.....	80
Art. 1.4.6 – Capacità ricettiva .....	80
Art. 1.4.7 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento; frazionamento .....	80
Art. 1.4.8 – Indice di visuale libera (IvI).....	81
CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	82
Art. 1.5.1 - Intervento.....	82
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento .....	82
A - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI).....	83
Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione).....	83
Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica .....	84
B - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico degli immobili (alias interventi edilizi): .....	85
B1 - Interventi edilizi di 'recupero'.....	85
Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria – MO .....	85
Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria – MS.....	85
Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo - RRC .....	86
Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia – RE.....	87
Art. 1.5.9 – Demolizione - D .....	90
B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate....	90
Art. 1.5.10 – Restauro scientifico - RS .....	90
Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico - RT.....	91
Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento delle aree libere - RAL .....	91
B3 - Interventi edilizi di costruzione e di demolizione e ricostruzione .....	91
Art. 1.5.13 - Nuova costruzione - NC.....	91
Art. 1.5.14 - Ricostruzione – RI .....	92
Art. 1.5.15 - Ampliamento - AM .....	93
B4 – Interventi di natura non edilizia .....	94
Art. 1.5.16 - Significativi movimenti di terra - SMT.....	94
Art. 1.5.17 - Installazione di elementi di arredo o di servizio - AR .....	94
C - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso .....	96
Art. 1.5.18 - Cambio d'uso - CD .....	96
CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO.....	98
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio .....	98
Art. 1.6.2 - Uso esistente .....	124

## **TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO** **125**

Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali, alle fragilità ambientali e agli elementi di identità storico-culturale del territorio..... 126

**TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITÀ GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA**..... 126

Art. 2.2 - Rischio idraulico ..... 126

Art. 2.3 - Scarpate fluviali e paleofalesia ..... 128

Art. 2.4 - Aree di tutela delle acque sotterranee ..... 129

Art. 2.5 - Aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico..... 129

**TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE** ..... 130

Art. 2.6 - Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua ..... 130

Art. 2.7 - Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d’acqua ..... 131

Art. 2.8 – Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale ..... 133

Art. 2.9 - Zone di riqualificazione della costa e dell’arenile..... 136

Art. 2.10 - Viabilità panoramica ..... 137

Art. 2.11 - Siti o elementi isolati di rilevanza naturalistica o ambientale ..... 138

Art. 2.12 - Aree soggette a vincolo paesaggistico ..... 138

**TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI**..... 139

Art. 2.13 - Aree e/o siti di interesse archeologico ..... 139

Art. 2.14 - Immobili di interesse storico architettonico ..... 139

Art. 2.15 - Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale ..... 140

Art. 2.16 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati..... 142

Art. 2.17 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento ..... 147

Art. 2.18 - Giardini di pregio e di pertinenza ..... 158

Art. 2.19 - Viabilità storica ..... 162

## **TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE** **163**

**CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**..... 164

Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti ..... 164

Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi ..... 165

Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi..... 175

Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi ..... 178

Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3)..... 180

Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni ..... 189

Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....	194
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi e di aree ed alloggi di edilizia residenziale sociale – Casi di monetizzazione .....	196
CAPO 3.2 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI.....	200
Art. 3.2.1 - Dotazioni ecologiche e ambientali .....	200
Art. 3.2.2 - Permeabilità dei suoli.....	200
Art. 3.2.3 - Salvaguardia e formazione del verde .....	200
Art. 3.2.4 - Essenze arboree da impiantare.....	201
Art. 3.2.5 - Regolamentazione delle acque reflue.....	202
Art. 3.2.6 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	202
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	204
Art. 3.3.1 - Classificazione delle strade .....	204
Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale, ferroviaria e del Trasporto rapido costiero.....	204
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane - Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali.....	206
Art. 3.3.4 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	212
Art. 3.3.5 - Impianti stradali di distribuzione dei carburanti (CARB), impianti di rifornimento marini ed impianti di distribuzione ad uso privato .....	213
Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale .....	223
Art. 3.3.7 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale .....	223
Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	226
CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI .....	228
Art. 3.4.1 - Elettrodotti e relative norme di tutela .....	228
Art. 3.4.2 - Gasdotti e relative norme di tutela .....	229
Art. 3.4.3 - Depuratore e relativa fascia di rispetto .....	229
Art. 3.4.4 – Acquedotto di Romagna .....	229
Art. 3.4.5 – Canali di bonifica.....	230
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 .....	231
Art. 3.4.7 - Impianti di emittenza radio-televisiva.....	233
Art. 3.4.8 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile (Stazioni Radio Base – SRB) .....	234
CAPO 3.5 - CIMITERI .....	235

Art. 3.5.1 - Cimiteri .....	235
Art. 3.5.2 - Fasce di rispetto cimiteriale .....	235
<b>TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</b>	<b>237</b>
<b>CAPO 4.1 – CENTRO STORICO</b> .....	<b>238</b>
Art. 4.1.1 – Disposizioni generali .....	238
Art. 4.1.2 – Unità di intervento, interventi ammessi e modalità di attuazione .....	240
Art. 4.1.3 – Destinazioni d’uso.....	243
Art. 4.1.4 – Specifiche disposizioni morfologiche, ulteriori norme relative ai parcheggi e definizioni degli elementi di interesse urbanistico per il centro storico.....	245
<b>CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</b> .....	<b>252</b>
Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali .....	252
Art. 4.2.2 – Destinazioni d’uso negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali .....	254
Art. 4.2.3 - Interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali .....	258
Art. 4.2.4 - Zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale <b>Acr6</b> : SCHEDE.....	270
<b>CAPO 4.3 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE TURISTICI</b> ....	<b>274</b>
Art. 4.3.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici .....	274
Art. 4.3.2 - Classificazione delle unità edilizie preesistenti negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici.....	277
Art. 4.3.2.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (A).....	278
Art. 4.3.2.2 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (B).....	278
Art. 4.3.2.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (C) .....	278
Art. 4.3.2.4 - Unità edilizie di tipo misto (D) .....	279
Art. 4.3.2.5 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, di carattere marginale (E).....	279
Art. 4.3.2.6 - Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio (F) .....	280
Art. 4.3.2.7 - Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (G).....	281
Art. 4.3.2.8 - Unità edilizie classificate come prevalentemente destinate ad attività ricettive extralberghiere (H) .....	281
Art. 4.3.3 – Aree programma.....	281

Art. 4.3.4 – Particolari modalità e possibilità di intervento previste nelle zone turistiche .....	284
Art. 4.3.5 – Funzioni, usi e interventi previsti e compatibili nell'insieme delle zone turistiche .....	292
Art. 4.3.6 - Zona delle polarità turistiche, dell'animazione e di convergenza delle attività di servizio Act1 .....	295
Art. 4.3.7 - Zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche Act2 .....	305
Art. 4.3.8 - Zona turistica del litorale Act3.....	313
Art. 4.3.9 - Zona turistica ad elevata qualità funzionale ed ambientale Act4 .....	321
Art. 4.3.10 - Zona turistica normale Act5 .....	330
Art. 4.3.11 - Zone Turistiche Speciali Act6 .....	338
Art. 4.3.12 – Zona per campeggi e villaggi turistici Act7.....	347
Art. 4.3.13 - Zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale Act8: SCHEDE .....	349
<b>CAPO 4.4 - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE, AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E POLI FUNZIONALI .....</b>	<b>353</b>
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 ....	353
Art. 4.4.2 - Ambiti specializzati per attività produttive ASP .....	355
Art. 4.4.3 - Destinazioni d'uso nelle zone ASP .....	356
Art. 4.4.4 - Interventi ammessi in generale nelle zone ASP .....	358
Art. 4.4.5 - Ulteriori interventi e parametri edilizi nelle zone ASP .....	358
Art. 4.4.6 - Poli funzionali: aeroporto .....	361
Art. 4.4.7 - Poli funzionali: polo dei parchi tematici e ricreativi.....	362
Art. 4.4.8 - Poli funzionali: arenile.....	363
<b>CAPO 4.5 - TERRITORIO URBANIZZABILE .....</b>	<b>365</b>
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 .....	365
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 .....	366
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 ....	369



Art. 4.5.4 - Zona per insediamenti commerciali “Grande Struttura di vendita” (Centro commerciale intermedio di livello inferiore).....	370
<b>CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>371</b>
Art. 4.6.1 - Articolazione del territorio rurale e modalità di attuazione .....	371
Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti .....	372
Art. 4.6.3 - Interventi di significativi movimenti di terra o dei corpi idrici.....	373
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; .....	374
Art. 4.6.5 - Interventi per le attività di coltivazione agricola e zootecnica.....	374
Art. 4.6.6 - Interventi di recupero e di cambio d’uso degli edifici soggetti a vincolo di tutela.....	374
Art. 4.6.7 - Interventi edilizi di recupero, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....	375
Art. 4.6.8 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive ed artigianato dei servizi alla persona in ambito rurale .....	378
Art. 4.6.9 - Custodia di animali .....	379
Art. 4.6.10 - Ulteriori interventi nei nuclei residenziali in territorio rurale.....	379
Art. 4.6.11 – Ricoveri attrezzi agricoli .....	381
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 .....	382
<b>TITOLO V - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO</b>	<b>384</b>
<b>CAPO 5.1 - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>385</b>
Art. 5.1.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature.....	385
Art. 5.1.2 - Coperture.....	386
Art. 5.1.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico.....	387
Art. 5.1.4 - Allineamenti .....	388
Art. 5.1.5 - Recinzioni ed allestimenti per contatori d’utenza.....	388
Art. 5.1.6 - Autorimesse.....	390
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico .....	391
Art. 5.1.8 – Cancellotti ed inferriate .....	391
Art. 5.1.9 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità .....	391
Art. 5.1.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. ....	391
Art. 5.1.11 - Serbatoi GPL. ....	392
Art. 5.1.12 - Antenne e parabole di ricezione radiotelevisiva.....	392

Art. 5.1.13 – Piscine .....	393
<b>CAPO 5.2 - DISTANZE .....</b>	<b>397</b>
Art. 5.2.1 - Distanza da un confine .....	397
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini .....	398
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (Dc).....	400
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) .....	402
Art. 5.2.5 - Distanza dal confine di territorio rurale .....	406
Art. 5.2.6 - Distacco fra pareti antistanti di edifici (De) e distanza tra fabbricati (Df) .....	406
Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze e ai distacchi .....	409
<b>CAPO 5.3 – OPERE SANATE .....</b>	<b>411</b>
Art. 5.3.1 - Opere sanate.....	411
Art. 5.3.2 - Ampliamenti di spazi a terra .....	411
Art. 5.3.3 - Corpi accessori pertinenziali.....	413
<b>CAPO 5.4 – RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E NORME PER L'INSTALLAZIONE DEI RELATIVI IMPIANTI TECNOLOGICI.....</b>	<b>414</b>
Art. 5.4.1 - Risparmio dei consumi idrici.....	414
Art. 5.4.2 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti .	420
Art. 5.4.3 - Certificazione energetica degli edifici.....	422
Art. 5.4.4 – Installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili .....	423
Art. 5.4.5 - Norme per la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici .....	425
Art. 5.4.6 – Disposizioni in materia di impianti termici .....	426
Art. 5.4.7 - Norme per la realizzazione di altri impianti tecnologici ed infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.....	427
<b>TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI</b>	<b>428</b>
<b>CAPO 6.1 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO .....</b>	<b>429</b>
Art. 6.1.1 - Definizione e compiti.....	429
Art. 6.1.2 - Composizione e nomina .....	430
Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità.....	431
<b>CAPO 6.2 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI .....</b>	<b>434</b>
Art. 6.2.1 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	434
Art. 6.2.2 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA....	438

Art. 6.2.3 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata .....	439
Art. 6.2.4 - Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica .....	442
Art. 6.2.5 - Approvazione e validità dei PUA .....	442
Art. 6.2.6 - Progetti unitari convenzionati (PUC): documenti e procedura di valutazione e di approvazione .....	444
CAPO 6.3 - VALUTAZIONE PREVENTIVA.....	446
Art. 6.3.1 - Definizione.....	446
Art. 6.3.2 - Richiesta.....	446
Art. 6.3.3 - Rilascio, comunicazione e validità .....	446
CAPO 6.4 - PERMESSO DI COSTRUIRE .....	448
Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire .....	448
Art. 6.4.2 - Richiesta e documenti .....	448
Art. 6.4.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti .....	450
Art. 6.4.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati.....	451
Art. 6.4.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti.....	452
Art. 6.4.6 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....	452
Art. 6.4.7 - Rilascio o diniego - ( <i>soppresso</i> ) .....	453
Art. 6.4.8 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire.....	453
Art. 6.4.9 - Contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire .....	453
Art. 6.4.10 - Permesso di costruire in deroga .....	454
Art. 6.4.10 <i>bis</i> - Permesso di costruire convenzionato .....	454
Art. 6.4.11 - Decadenza del permesso di costruire.....	455
Art. 6.4.12 - Pubblicità del permesso di costruire .....	455
Art. 6.4.13 - Richiesta di riesame ed annullamento del permesso di costruire .....	455
Art. 6.4.14 - Proroga dei termini .....	456
CAPO 6.5 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	457
Art. 6.5.1 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ...	457
Art. 6.5.2 - Documenti e procedura .....	458
Art. 6.5.3 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti i "Significativi movimenti di terra " .....	459
Art. 6.5.4 - Validità della SCIA.....	459
Art. 6.5.5 - Pubblicità e richiesta di verifica.....	460
CAPO 6.6 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA; ATTIVITÀ DI NATURA NON EDILIZIA.....	461
Art. 6.6.1 - Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione .....	461

Art. 6.6.2 - Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa – <i>(soppresso)</i> ....	463
CAPO 6.7 - ESECUZIONE DELLE OPERE .....	464
Art. 6.7.1 - Comunicazione di inizio lavori .....	464
Art. 6.7.2 - Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia .....	465
Art. 6.7.3 - Tutela della pubblica incolumità e del suolo pubblico e occupazione temporanea di suolo pubblico.....	466
Art. 6.7.4 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo.....	467
Art. 6.7.5 - Variazioni essenziali .....	468
Art. 6.7.6 - Variantiin corso d'opera .....	468
CAPO 6.8 - CONCLUSIONE DELLE OPERE .....	470
Art. 6.8.1 - Scheda tecnica descrittiva – <i>(soppresso)</i> .....	470
Art. 6.8.2 - Comunicazione di fine lavori, uso dell'immobile e domanda di Certificato di conformità edilizia e di agibilità .....	471
Art. 6.8.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita .....	471
Art. 6.8.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	472
Art. 6.8.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità – <i>(soppresso)</i> .....	472
Art. 6.8.6 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità ....	472
Art. 6.8.7 - Tolleranze costruttive.....	473
Art. 6.8.8 - Numeri civici .....	473
CAPO 6.9 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI .....	474
Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la SCIA e documenti attestanti il titolo .....	474
Art. 6.9.2 - Cambio di intestazione (ovvero 'voltura') .....	475
Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato; Specifici Manufatti temporanei e stagionali .....	476
Art. 6.9.3bis - Chioschi e manufatti amovibili e di servizio .....	478
Art. 6.9.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato legittimo (autorizzato); abusi minori .....	484
Art. 6.9.5 - Richiesta in sanatoria .....	484
Art. 6.9.6 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni .....	486
Art. 6.9.7 - Dichiarazione di inabitabilità .....	487
Art. 6.9.8 - Utilizzazione abusiva .....	487
Art. 6.9.9 - Opere pubbliche di competenza comunale, provinciale e regionale; Opere statali .....	487
Art. 6.9.10 - Progetti e programmi per settori specifici.....	488
Art. 6.9.11 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle SCIA .....	489

Art. 6.9.12 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA) .....	490
Art. 6.9.13 - Autorizzazione paesaggistica .....	491
Art. 6.9.14 – Terre e rocce da scavo .....	493
Art. 6.9.15 - Controllo su attività aventi significative interazioni con l'ambiente.....	494
Art. 6.9.16 - Sanzioni.....	494



## ABBREVIAZIONI

**Oggetti edilizi**

UE = Unità Edilizia

UI = Unità Immobiliare

**Parametri Edilizi**~~SO = Superficie occupata~~

SP = Superficie Permeabile

QS = Quota al suolo

~~q = Rapporto di occupazione~~

Ip = Rapporto/indice di permeabilità

~~SA.N. = Sagoma netta convenzionale~~~~SA.N.F.T. = Sagoma netta fuori terra~~

Vt = Volume totale o lordo

~~V.SA.N.F.T. = Volume della Sagoma netta f.t.~~~~INV = Involucro fuori terra~~

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

IvI = 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**

C.Q.~~AP~~ = 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 ~~usiti~~ ~~tipi d'uso~~ 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, affittacamere, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale).

b4. Altre tipologie di attività ricettive:

- b4.a - sono gli appartamenti ammobiliati per uso turistico, le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico e l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione.
- 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 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 alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
- 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.

**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.

**b) FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI A LIMITATO CONCORSO DI PUBBLICO**

- ~~b1. Esercizi commerciali di vicinato.~~
- ~~b2. Pubblici esercizi; esercizi di pubblico servizio.~~
- ~~b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.~~
- ~~b4. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.~~
- ~~b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.~~
- ~~b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).~~
- ~~b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.~~
- ~~b8. Attività di parcheggio.~~
- ~~b9. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.~~
- ~~b10. Attività di autolavaggio.~~
- ~~b11. Attrezzature per la nautica e la pesca.~~

**c) FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TERZIARIE, SPORTIVE E DI SPETTACOLO A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO**

- ~~e1. Medio-piccole strutture di vendita.~~
  - ~~e1.a. Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto.~~
  - ~~e1.n. Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.~~
- ~~e2. Medio-grandi strutture di vendita.~~
  - ~~-e2.a. Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto.~~
  - ~~-e2.n. Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.~~
- ~~e3. Grandi strutture di vendita.~~
  - ~~-e3.a. Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto.~~
  - ~~-e3.n. Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.~~
- ~~e4. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.~~
- ~~e5. Attività espositive, fieristiche, congressuali.~~

~~e6. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.~~

~~e7. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto.~~

~~e8. Attività sanitarie ed assistenziali.~~

~~e9. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.~~

#### **d) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

~~d1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nell'uso b6) e di trasformazione del settore agroalimentare e conserviero.~~

~~d2. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.~~

~~d3. Attività di coltivazione agricola.~~

~~d4. Attività di custodia di animali.~~

~~d5. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami.~~

#### **e) FUNZIONI RICETTIVE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

~~e1. Attività ricettive alberghiere:~~

~~-e1.a- alberghi~~

~~-e1.b- residenze turistico-alberghiere~~

~~e2. Attività ricettive all'aria aperta:~~

~~-e2.a- campeggi~~

~~-e2.b- villaggi turistici~~

~~e3. Attività ricettive extralberghiere (Case per ferie, colonie, ostelli, affittacamere, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale).~~

~~e4. Altre tipologie di attività ricettive:~~

~~-e4.a- sono gli appartamenti ammobiliati per uso turistico, le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico, l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione e attività agrituristiche.~~

~~-e4.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 e2).~~

~~e5. Stabilimenti balneari.~~

#### **f) ATTIVITA' E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO**

~~f1. Attività di interesse collettivo di tipo civile e religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici.~~

~~f2. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.~~

~~f3. Parcheggi pubblici in sede propria.~~

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

g1. Mobilità.

~~g2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.~~

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. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.~~

g89. Attrezzature per la Difesa Nazionale.

g910. Opere per la tutela idrogeologica.

---

## **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI**

---

## CAPO 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico ~~e~~ Edilizio

*(Modificato dalle varianti n°: 5)*

1. Il Regolamento Urbanistico ~~e~~ Edilizio ~~è redatto ai sensi della l.r. 20/2000~~ definisce la disciplina urbanistico-edilizia del territorio comunale in conformità alla legge regionale ed ~~ha per oggetto di competenza la in particolare regolamentazione di~~ tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative ~~e procedure~~.
2. ~~Soppresso. In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal P.S.C., ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al P.O.C. ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:~~
  - ~~— le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale~~
  - ~~— gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare~~
  - ~~— gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.~~
- 3.- ~~Soppresso. In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce:~~
  - ~~— i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;~~
  - ~~— i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;~~
  - ~~— le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;~~
  - ~~— le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;~~
  - ~~— le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);~~
  - ~~— le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;~~
  - ~~— i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.~~
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; ~~nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità e successive modificazioni.~~

### **Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4)*

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 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 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 G – Regolamento di occupazione del suolo pubblico; (*Allegato Soppresso*);
  - ALLEGATO H – Regolamento del verde;
  - ALLEGATO I – Regolamento comunale per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti per la telefonia mobile cellulare;
  - ALLEGATO L/Lbis – ~~Piano della luce e relative Schede tecniche Regolamento comunale per la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici nell'illuminazione pubblica e privata;~~
- 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 5bis 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/~~del~~ 2000 e s. m. e i.. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire o della ~~autorizzazione titolo unico~~ di cui al DPR n. 160/2010~~447 del 1998~~ 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.

~~5. Soppresso.~~

**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;
  - Piano Comunale di distribuzione delle rivendite di giornali e riviste, approvato con delibera di C.C. n. 159 del 28/06/1994 e s. m. e i., 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;
  - 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 dall'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;**
  - 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, ~~di cui al successivo~~ (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.**
- 4bis. Ai sensi dell'art. 16 della L. n. 1150/1942 e s. m. e i., ad esclusione dei casi ~~esplicitamente~~ **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 ~~ed esplicitamente~~ **specificatamente** 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 **esplicitamente 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 al ~~tipo d'uso~~ **a1** (corrispondente agli usi U.1 ed U.2 del pre-vigente PRG/V), di cui al comma 4 dell'~~successivo~~ art. 1.6.1, e del divieto, sia di incrementare la potenzialità edificatoria (PE – vedi art. 1.4.5), sia di diminuire la superficie permeabile complessiva (SP – vedi art. 1.3.6); 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 *5bis*, 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.**

*5bis.* Il presente RUE, anche ai sensi dell'art. 17 della L. n. 1150/1942 e s. m. e i., oltre ai casi **esplicitamente 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 (~~SO~~—vedi art. 1.3.3) 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.

**5ter.** 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 fondiari 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 fondiari 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 continuano 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 verificano 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 dell'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) 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. Ambito: parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione. Gli ambiti sono sempre individuate nella cartografia del PSC con perimetrazioni continue.~~

3. *Zona* è una porzione di territorio individuata dal RUE, sulla base di attributi propri delle aree interessate, 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. Comparto: porzione di territorio in cui si opera previo Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o attraverso progetto unitario, con il coordinamento dei soggetti interessati.~~

~~Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.~~

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. 17/8/1942](#) n. 1150/1942 e successive. m. e i. [edificazioni](#).

#### **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'~~precedente~~ 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 P.S.C., P.O.C., P.U.A. 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 RUE Urbanistica/Edilizia Privata** in 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 RUE Urbanistica/Edilizia Privata** che 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 Urbanistica/Edilizia privata**.

#### **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 ~~d~~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**~~recepimento delle stesse~~.

#### **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 ~~e1e3~~**e3**, come definite all'~~successivo~~ 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 ~~una prima~~ **il campo di applicazione nel RUE (attuazione mediante intervento edilizio diretto)** delle disposizioni sopra richiamate ed il coordinamento con **quelle disposizioni** contenute ~~negli artt. 12 e 19~~ 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 ~~tutto~~ quant'~~altro~~ prescritto negli ~~successivi~~ 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 **e1e3**. **Medio-piccole strutture di vendita**, di cui all'~~successivo~~ 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 **e1e3**, 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 ~~successivi~~ 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 ~~del presente RUE~~;

#### 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 (**b1e1**), 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 successivi~~ 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~~; 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, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 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**, 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 elencati in uno specifico regolamento comunale (transitoriamente, fino all'approvazione dello specifico regolamento si individuano i seguenti Viali:

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*);

- 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<sup>ter</sup> 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*); **Edificio unifamiliare/monofamiliare****

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. ~~Soppresso. Per le definizioni di edificio o fabbricato (edificio residenziale/non residenziale) e di edificio unifamiliare/monofamiliare si fa riferimento ai punti 51 e 52 dell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia – alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.2.~~
2. ~~Soppresso.~~

### **Art. 1.2.3 – Impianto**

*(Modificato dalle varianti n°: 2)*

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<sup>2</sup>;
  - 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;
- gbis) **le opere varie quali**: recinti per animali, gabbie, cuccie per cani, voliere e simili; le cuccie per cani e le voliere sono anche definiti "*arredi da giardino*", ai sensi dell'art. 2.10 dell'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; ~~chioschi e manufatti di servizio~~*", alla – parte seconda – del presente RUE.

#### **Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili**

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 fondiari (**vedi art. 1.2.8**);
  - 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~~ ~~fa riferimento~~, rispettivamente, ~~di cui~~ ai punti 50, 53 e 7 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla ~~deliberazione dell'~~D.A.-L. ~~regionale~~ n. 279/2010 ~~e s. m.~~.
2. *Soppresso.*
3. In attuazione dei contenuti ~~della definizione~~ di cui al ~~punto 53 richiamato al precedente~~ 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.

~~4. *Soppresso.*~~

#### **Art. 1.2.8 - Unità fondiaria**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. ~~*Soppresso.*~~ ~~Per la definizione di Unità fondiaria si fa riferimento al punto 8 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* – alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~
2. ~~*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** ~~fa riferimento di cui~~ al punto 48 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla ~~deliberazione dell'~~D.A.-L. ~~regionale~~-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)

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 ~~succ.~~ art. 1.3.24).
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,** cCon 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 - Esempificazione 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
<b>1.Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.</b>				
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,		
<b>2.Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.</b>				
		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile
<b>3.Spazi comuni a più U.I. (pertinenze condominiali)</b>				
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,		
<b>4. Spazi non fruibili</b>				
		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 fa riferimento al punto 30 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla ~~deliberazione dell'~~D.A.-L. regionale 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'~~precedente~~ articolo 1.2.14) si applicano direttamente le disposizioni di cui fa riferimento al punto 35 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla ~~deliberazione dell'~~D.A.-L. regionale n. 279/2010 e s. m.; inoltre in applicazione di quanto sopra, il RUE, stabilisce quanto segue:

- che il *soppalco*, qualora costituisca uno spazio fruibile (ossia con altezza utile almeno pari a m. 1,80) dà luogo a Superficie utile lorda (**Sul**). I nuovi soppalchi sono ammessi in tutti i vani, destinati a qualsiasi ~~tipo d'~~uso, nel rispetto di tutte le altezze minime di legge (utile e/o virtuale); 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 tipi d'uso e~~ **1.ab1.a** ed **1.bb1.b** di cui all'~~successivo~~ art. 1.6.1, la superficie di tali soppalchi deve obbligatoriamente essere pari al 50% della superficie del rispettivo vano.
- Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio (numero 3.2.1 dell'~~precedente~~ articolo 1.2.14) e determina quindi un ulteriore piano e nel caso costituisca uno spazio fruibile (ossia con altezza utile almeno pari a m. 1,80) dà luogo a Superficie utile lorda (**Sul**).
- Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (di cui al numero 3.2.3 dell'~~precedente~~ 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'~~es~~intradosso della chiusura superiore o partizione superiore ~~non supera~~ **trova ad una misura uguale o superiore a m. 0,90 rispetto alla quota al suolo** (come definita all'Art. 1.3.7) ~~per più di m. 1,00~~.

### 4. Piano ~~seminterrato e interrato e piano interrato seminterrato~~

Per la definizione di **piano seminterrato** e di **piano interrato** si **sapplicano direttamente le disposizioni, rispettivamente, fa riferimento di cui ai punti 32 e 33 dell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia - alla deliberazione dell'D.A.—L. regionale—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).

~~Si definisce piano seminterrato (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, ~~sono assimilati a piani fuori terra:~~

~~— i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte (quindi nel caso di terreno non pianeggiante), ad una quota uguale o superiore a quello del terreno circostante;~~

~~— i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m. 0,30 rispetto a quella del terreno circostante; ai fini del con il presente RUE, si si prescrive che non è consentito l'utilizzo di locali in tali 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, si prescrive che non è consentito 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. Per la definizione di piano fuori terra si fa riferimento al punto 31 dell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia – alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

### 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 ~~fa riferimento~~ al punto 34 dell'Allegato A – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* - alla ~~deliberazione dell'~~D.A.-L. ~~regionale~~-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, 23/04/1998 e** 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'~~successivo~~-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), ~~P~~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.**; ~~nel caso dei lucernari, le suddette aperture, fermo restando il rispetto di ulteriori limiti e dimensioni contenuti in specifiche norme del presente RUE, sono consentite in relazione alle utilizzazioni funzionali degli spazi e nelle quantità derivanti dall'applicazione dei valori di seguito stabiliti:~~

- ~~— per spazi a servizi aggiuntivi (attività secondarie), pertinenze e servizi in genere, valore massimo della superficie aero-illuminante pari a 1/16 della superficie di calpestio e comunque fino alla quantità minima equivalente a quella di lucernari prodotti in serie e disponibili sul mercato;~~
- ~~— per spazi a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 11/1998, valore minimo della superficie aero-illuminante pari a 1/16 della superficie di calpestio;~~
- ~~— per spazi tecnici e/o per l'installazione di impianti tecnologici (impianti dell'edificio) ed altresì per spazi non utilizzati e/o non fruibili, valore massimo della superficie aero-illuminante pari a 1/32 della superficie di calpestio e comunque fino alla quantità minima eventualmente prescritta da specifici requisiti di legge vigenti in materia igienico-sanitaria.~~

#### 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'~~precedente~~ articolo 1.2.13, si definisce anche spazio chiuso di circolazione e collegamento verticale costituito dalla struttura contenente l'ascensore.

11. *Volume tecnico*

~~Soppresso. Per la definizione di volume tecnico si fa riferimento al punto 46 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

12. *Vuoto tecnico*

~~Soppresso. Per la definizione di vuoto tecnico si fa riferimento al punto 47 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

13. *Alloggio*

~~Soppresso. Per la definizione di alloggio si fa riferimento al punto 49 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010..~~

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*

~~Per la definizione di balcone si fa riferimento al punto 54 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010. (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).~~

17. *Ballatoio*

~~Per la definizione di ballatoio si fa riferimento al punto 55 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010. (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).~~

18. *Loggia/Loggiato*

~~Per la definizione di loggia o loggiato si fa riferimento al punto 56 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010. (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).~~

### 19. *Lastrico solare*

~~Soppresso. Per la definizione di *lastrico solare* si fa riferimento al punto 57 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

### 20. *Pensilina*

~~Soppresso. Per la definizione di *pensilina* si fa riferimento al punto 58 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

### 21. *Pergolato*

~~Soppresso. Per la definizione di *pergolato* si fa riferimento al punto 59 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

### 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*

~~Per la definizione di *portico/porticato* si fa riferimento al punto 60 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010. (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).~~

### 24. *Terrazza*

~~Per la definizione di *terrazza* si fa riferimento al punto 61 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010. (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).~~

### 25. *Tettoia*

~~Per la definizione di *tettoia* si fa riferimento al punto 62 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010. (vedi anche in figura 2 dell'art. 1.2.16).~~

### 26. *Veranda*

~~Soppresso. Per la definizione di *Veranda* si fa riferimento al punto 63 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

### 27. *Tetto verde*

~~Soppresso. Per la definizione di *Tetto verde* si fa riferimento al punto 64 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

### *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 fruibile* (vedi art. 1.2.13, commi 1 e 2).

## CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

### ~~Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale~~

#### **Art. 1.3.0 - Definizione e specificazioni dei parametri edilizi**

*(Inserito dalla 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~~ ~~Per profilo di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano.~~

#### **Art. 1.3.2 - Sagoma lorda di una costruzione**

*(Modificato dalle varianti n°: 5)*

1. ~~Soppresso~~ ~~Per sagoma lorda di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (involuppo) dei profili. La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrate o accessorie, ecc.).~~

#### **Art. 1.3.3 - Area di sedime, ~~sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)~~**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. ~~Soppresso~~ ~~Per la definizione di Area di sedime si fa riferimento al punto 12 dell'Allegato A — *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~
2. ~~Soppresso~~ ~~Per sedime di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo~~

~~stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento.~~

- ~~3. **Soppresso** Per **superficie occupata (SO)** si intende la misura in mq. dell'area del sedime.~~

#### **Art. 1.3.4 - Perimetro di attacco al suolo e impronta**

*(Modificato dalle varianti n°: 5)*

- ~~1. **Soppresso** Per **perimetro di attacco al suolo** di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la costruzione (intesa comprensiva di tutte le sue parti) e la superficie del suolo.~~
- ~~2. **Soppresso** Per **impronta** si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale.~~

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

*(Modificato dalle varianti n°: 5)*

- ~~1. **Soppresso** La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra.~~

#### **Art. 1.3.6 - Superficie impermeabilizzata; e 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**. Per la definizione di **superficie permeabile (SP)** si fa riferimento al punto 14 dell'Allegato A — *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

#### **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; e Quota minima; e 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~~ Si definisce ~~rapporto di occupazione (q)~~ il rapporto percentuale fra la ~~superficie occupata di una costruzione e la superficie fondiaria (SO/SF) oppure la superficie territoriale (SO/ST).~~

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

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. ~~Soppresso.~~ Per la definizione di ~~rapporto/indice di permeabilità (Ip)~~ si fa riferimento al punto 15 dell'Allegato A ~~Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia~~ alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010..

#### **Parametri e misure relativi ai soli edifici**

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

*(Modificato dalle varianti n°: 2-5)*

1. ~~Soppresso. Si definisce sagoma netta convenzionale di un edificio, o semplicemente sagoma netta (S.A.N.), la figura geometrica costituita dalle superficie (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.~~  
~~In particolare la S.A.N. è definita:~~
  - ~~— dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;~~
  - ~~— dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;~~
  - ~~— dalla superficie di calpestio del piano più basso.~~
2. ~~Soppresso. Sono quindi esterni alla S.A.N.:~~
  - ~~— gli elementi aggettanti a sbalzo per non più di m. 1,50, che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;~~
  - ~~— le componenti di impianti dell'edificio (di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 1.2.14) che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.~~
3. ~~Soppresso. Alla sagoma netta convenzionale (S.A.N.) si applicano le esclusioni relative ai maggiori spessori delle componenti strutturali e tecnologiche, ai sensi e nei limiti, di cui al successivo art. 1.3.15.~~

#### **Art. 1.3.14 - Sagoma planivolumetrica o Sagoma netta fuori terra; Sagoma e Sagoma netta entro terra**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. ~~Soppresso. Per la definizione di Sagoma Planivolumetrica che equivale anche alla definizione di Sagoma netta fuori terra (S.A.N.F.T.), si fa riferimento al punto 26 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010..~~
2. ~~Soppresso. Per la definizione di Sagoma si fa riferimento al punto 27 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010..~~
3. ~~Soppresso. Si definisce sagoma netta entroterra la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.~~
4. ~~Soppresso. Alla Sagoma planivolumetrica o Sagoma netta fuori terra (S.A.N.F.T) e/o alla sagoma si applicano le esclusioni relative ai maggiori spessori delle componenti strutturali e tecnologiche, ai sensi e nei limiti, di cui al successivo art. 1.3.15.~~

**Art. 1.3.15 - Volume totale o lordo (Vt) e Volume della sagoma netta fuori terra (V.S.A.N.F.T.)**

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. ~~Soppresso.~~ Per la definizione di ~~Volume totale o lordo (Vt)~~ si fa riferimento al punto 28 dell'Allegato A – ~~Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia~~ alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010..
2. ~~Soppresso.~~ Si definisce ~~Volume della sagoma netta di un edificio~~ la misura in mc. del volume della figura geometrica definita ~~sagoma netta~~.
3. ~~Soppresso.~~ Si definisce ~~Volume della sagoma netta fuori terra~~ la misura in mc. della figura geometrica definita ~~sagoma netta fuori terra~~; da tale misura in mc., in applicazione delle deroghe ammesse dall'art. 4 del D.M. 27/7/2005, dall'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 e dal comma 2 dell'art. 11 della L.R. n. 15/2013, si può escludere la quantità della misura del volume corrispondente al maggior spessore, necessario ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica o dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e s. m., certificati con le modalità di cui al medesimo D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 ed alla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156/2008 della Regione Emilia Romagna, da soggetti certificatori di cui all'articolo 7.1 dell'atto regionale ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1050/2008, come segue:
  - fino ad un massimo di cm. 25, per gli elementi verticali e di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30, negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (**MO MS, RRC, RS** ed **RE** compresa la demolizione e ricostruzione);
  - fino ad un massimo di cm. 25, delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, nonché degli elementi di copertura e di cm. 15, degli elementi orizzontali intermedi, superiori a cm. 30 di spessore, negli interventi di nuova costruzione (**NC, RI** e **AM**).

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

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)

1. ~~Si definisce involucro~~ di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio.
2. ~~L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta, ma non comprende gli spazi aperti coperti.~~
3. ~~All'involucro (INV) si applicano le esclusioni relative ai maggiori spessori delle componenti strutturali e tecnologiche, ai sensi e nei limiti, di cui al successivo art. 1.3.18.~~

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

(Modificato dalle varianti n°: 2-5)



- ~~1. Si definisce *Involucro fuori terra* (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati e seminterrati.~~
- ~~2. L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.~~
- ~~3. All'*involucro fuori terra* (INV.f.t.) si applicano le esclusioni relative ai maggiori spessori delle componenti strutturali e tecnologiche, ai sensi e nei limiti, di cui al successivo art. 1.3.18.~~

#### **Art. 1.3.18 - Volume utile (Vu); Volume dell'involucro fuori terra (V.INV.F.T.)**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

- ~~1. **Soppresso.** Per la definizione di *volume utile (Vu)* si fa riferimento al punto 29 dell'Allegato A — *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~
- ~~2. **Soppresso.** Si definisce *volume dell'involucro di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro.~~
- ~~3. **Soppresso.** Si definisce *volume dell'involucro fuori terra (V.INV.F.T.)* di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra; da tale misura in mc., in applicazione delle deroghe ammesse dall'art. 4 del D.M. 27/7/2005, dall'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 e dal comma 2 dell'art. 11 della L.R. n. 15/2013, si può escludere la quantità della misura del volume corrispondente al maggior spessore, necessario ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'*indice di prestazione energetica* o dei *limiti di trasmittanza* previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e s. m., certificati con le modalità di cui al medesimo D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 ed alla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156/2008 della Regione Emilia Romagna, da soggetti certificatori di cui all'articolo 7.1 dell'atto regionale ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1050/2008, come segue:
  - fino ad un massimo di cm. 25, per gli elementi verticali e di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30, negli *interventi di riqualificazione energetica* di edifici esistenti (**MO MS, RRC, RS** ed **RE** compresa la demolizione e ricostruzione);
  - fino ad un massimo di cm. 25, delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, nonché degli elementi di copertura e di cm. 15, degli elementi orizzontali intermedi, superiori a cm. 30 di spessore, negli interventi di *nuova costruzione* (**NC, RI** e **AM**).~~

#### **Art. 1.3.19 - Superficie coperta (Sq)**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

- ~~1. **Soppresso.** Per la definizione di *superficie coperta (Sq)* si fa riferimento al punto 13 dell'Allegato A — *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

2. ~~Soppresso.~~ ~~Alla superficie coperta (Sq) si applicano le esclusioni relative ai maggiori spessori delle componenti strutturali e tecnologiche, ai sensi e nei limiti, di cui al successivo art. 1.3.20.~~

### Art. 1.3.20 - Rapporto di copertura (Q)

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. ~~Soppresso.~~ ~~Per la definizione di rapporto di copertura (Q) si fa riferimento al punto 16 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.. In applicazione delle deroghe ammesse dall'art. 4 del D.M. 27/7/2005, dall'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 e dal comma 2 dell'art. 11 della L.R. n. 15/2013, nel calcolo del rapporto Q, si può escludere la quantità della misura della superficie coperta corrispondente al maggior spessore, necessario ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica o dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e s. m., certificati con le modalità di cui al medesimo D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 ed alla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156/2008 della Regione Emilia Romagna, da soggetti certificatori di cui all'articolo 7.1 dell'atto regionale ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1050/2008, come segue:~~

- ~~— fino ad un massimo di cm. 25, per gli elementi verticali e di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30, negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (MO MS, RRC, RS ed RE compresa la demolizione e ricostruzione);~~
- ~~— fino ad un massimo di cm. 25, delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, nonché degli elementi di copertura e di cm. 15, degli elementi orizzontali intermedi, superiori a cm. 30 di spessore, negli interventi di nuova costruzione (NC, RI e AM).~~

### 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 ~~fa riferimento al punto 17 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010 che di seguito si riporta: somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte e le scale di sicurezza esterne.~~

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 ~~delibera dell'~~D.A.L. ~~della R. E. R., n. 279 del~~ **4/02/2010 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'~~successivo~~-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'~~successivo~~-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'~~successivo~~-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**~~fa riferimento al punto 18 dell'Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia - alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~
3. Per la definizione di Superficie accessoria (**Sa**) si **applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.3.0**~~fa riferimento al punto 19 dell'Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia - alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010).~~
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**~~fa riferimento al punto 20 dell'Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia - alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~
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 ~~fa riferimento al punto 21 dell'Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia - alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010 che di seguito si riporta: somma della Superficie utile (**Su**) e del 60% della Superficie accessoria (**Sa**): (**SC = Su + 60% Sa**).~~
- 1bis. 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, formati 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'~~successivo~~ 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. il maggior spessore, fino ad un massimo di cm. 25 per gli elementi verticali con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30, negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (**MO, MS, RRC, RS** ed **RE** compresa la demolizione e ricostruzione) e fino ad un massimo di cm. 25, delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori a cm. 30 di spessore, negli interventi di nuova costruzione (**NC, RI** e **AM**), necessario ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica o dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. n. 192/2005, e s. m., certificati con le modalità di cui al medesimo D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 ed alla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156/2008 della Regione Emilia Romagna, da soggetti certificatori di cui all'articolo 7.1 dell'atto regionale ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1050/2008 (Cfr art. 4 del D.M. 27/7/2005 ed art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 e comma 2 dell'art. 11 della L.R. n. 15/2013).~~
2. Nel caso delle funzioni per attività ricettive alberghiere e all'aria aperta, così come raggruppate ai sensi dell'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ art. 3.1.5 per ogni ~~tipo d'~~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 (~~S.A.N.F.T.~~) o anche esternamente alla stessa, qualora venga dimostrata l'impossibilità di soddisfare le quantità minime prescritte nella tabella di cui al comma 9 dell'~~successivo~~ 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;
- i nuovi locali destinati a parcheggi non pertinenziali di cui alle lettere a) e b) del comma 11 dell'~~successivo~~ 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 (~~S.A.N.F.T.~~), una volta soddisfatte le quantità minime prescritte, di parcheggi pertinenziali P3, di cui alla tabella di cui al comma 9 dell'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ 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'[precedente](#) 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 interrato 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 degli [successivi](#) artt. 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'~~precedente~~ 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 relativamente agli spazi fruibili con altezza utile media (vedi art.1.3.24) di m. 2,40 (ridotta a m. 2,20 esclusivamente per i locali da adibire a servizi delle unità abitative, di cui alla L.R. n. 11/1998, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli) calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto con altezza superiore a m. 1,80 per la relativa superficie ed unicamente~~ 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)., ai sensi della L.R. n. 11/1998, nel patrimonio edilizio esistente alla data del 23/04/1998 (data di entrata in vigore della L.R. n. 11 del 6/04/1998 — recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti);~~ **S**i 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);
- 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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 1.2.17;



- i locali destinati a servizi delle funzioni relative agli ~~us~~ ~~tipi d'uso~~ ~~a~~, ~~b1e1~~, ~~b2e2~~, ~~b3d1~~, ~~e1.ab1.a~~ ed ~~e1.bb1.b~~, realizzati nei piani interrati o seminterrati (all'interno dell'area di sedime dell'edificio) sottostanti la sagoma ~~planivolumetrica~~ ~~netta fuori terra~~ (~~S.A.N.F.T.~~), una volta soddisfatte le quantità minime prescritte di parcheggi pertinenziali P3 di cui alla tabella di cui al comma 9 dell'~~successivo~~ 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 ~~us~~ ~~tipi d'uso~~ ~~b4d2~~, ~~e6d4~~ e ~~e7d5~~.
  - 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 - dello ~~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~~ ~~al~~ ~~Requisito Cogente n. 7.2~~, 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~~ ~~Per la definizione di altezza utile (HU) si fa riferimento al punto 38 dell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia – alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~
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.~~ Per la definizione di ~~altezza virtuale (o altezza utile media) (HV)~~ si fa riferimento al punto 39 dell'Allegato A — ~~Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia~~ — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010..
2. ~~Soppresso.~~ Per la definizione di ~~altezza lorda dei piani~~ si fa riferimento al punto 40 dell'Allegato A — ~~Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia~~ — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010..

**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 ~~fa riferimento al punto 37 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia~~ — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.

~~— Nota: Soppressa.~~

2. ~~Soppresso.~~ Nella determinazione delle altezze sono comunque esclusi:
  - ~~— i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;~~
  - ~~— i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.~~~~— Dalla suddetta determinazione dell'altezza, in applicazione delle deroghe ammesse dall'art. 4 del D.M. 27/7/2005, dall'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 e dal comma 2, lett. a), punti 1 e 2, dell'art. 11 della L.R. n. 15/2013, si può altresì escludere la quantità della misura dell'altezza corrispondente al maggior spessore, necessario ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica o dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e s. m., certificati con le modalità di cui al medesimo D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e dalla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156/2008 della Regione Emilia Romagna, da soggetti certificatori di cui all'articolo 7.1 dell'atto regionale e dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1050/2008, come segue:~~
  - ~~— fino ad un massimo di cm. 25, per gli elementi di copertura e di cm. 15, per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alle sole parti eccedenti i 30 cm., negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (**MO MS, RRC, RS** ed **RE** compresa la demolizione e ricostruzione);~~
  - ~~— fino ad un massimo di cm. 25, degli elementi di copertura e di cm. 15, degli elementi orizzontali intermedi, superiori a cm. 30 di spessore, negli interventi di nuova costruzione (**NC, RI** e **AM**).~~
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 ~~fa riferimento al punto 37 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~
2. ~~Soppresso.~~ All'altezza dell'edificio (H) si applicano le esclusioni relative ai maggiori spessori delle componenti strutturali e tecnologiche, ai sensi e nei limiti, di cui al precedente art. 1.3.26, comma 2.

**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 ~~fa riferimento al punto 24 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~
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. ~~non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili), ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344; quindi la SV è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita come sopra definita, quando questa non sia superiore a 1500 mq.. Per superfici di vendita eccedenti i 1500 mq. la SV è calcolata nella misura di 1/10 per la parte fino a 1500 mq. e di 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto qui disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del Dlgs. 114/98. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle~~

~~sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.~~

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.

~~è possibile esercitare — esclusivamente per la vendita dei prodotti elencati all'art.19 bis della L.R. n.14/99 come modificata dalla L.R. n. 6/2007 (merci ingombranti) — la superficie di vendita al dettaglio, così come stabilito con deliberazione di Consiglio Regionale n. 155 del 13/02/2008, è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio quando questa non superi i 5000 mq e la parte di superficie eccedente la suddetta dimensione viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.~~

~~— Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo da parte dell'operatore con cui il medesimo si impegna a non introdurre e vendere merci diverse da quelle tassativamente indicate o a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.~~

### 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. Ai sensi del punto 22 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010, per quanto riguarda la determinazione della superficie catastale delle unità~~

~~immobiliari a destinazione ordinaria si applicano le disposizioni di cui Allegato C- NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T) al D.P.R. 23/3/1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662), che di seguito si riporta:~~

#### ~~Criteri generali~~

- ~~1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.~~
- ~~2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.~~
- ~~3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.~~
- ~~4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.~~

#### ~~Criteri per i gruppi «R» e «P»~~

- ~~1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
  - ~~a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;~~
  - ~~b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
    - ~~— del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);~~
    - ~~— del 25 per cento qualora non comunicanti;~~~~
  - ~~c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
    - ~~— del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);~~
    - ~~— del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.~~
    - ~~— Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;~~~~
  - ~~d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti dette limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.~~~~

- ~~2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.~~
- ~~3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.~~

#### **Criteria per il gruppo «T»**

- ~~1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
    - ~~a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;~~
    - ~~b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
      - ~~— del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);~~
      - ~~— del 25 per cento se non comunicanti;~~~~
    - ~~c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;~~
    - ~~d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.~~~~
  - ~~2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.~~
2. **Soppresso.** Per la definizione di parti comuni/condominiali si fa riferimento al punto 23 dell'Allegato A — *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.

### **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** ~~fa riferimento al punto 25 dell'Allegato A — *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~
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'~~precedente~~ 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.~~ Per la ~~definizione di Superficie territoriale (ST)~~ si fa riferimento al punto 1 dell'Allegato A — ~~Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia~~ — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.
2. Per la definizione di *Densità territoriale* si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.4.0 ~~fa riferimento al punto 3 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia~~ — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.

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.~~ Per la ~~definizione di Superficie fondiaria (SF)~~ si fa riferimento al punto 2 dell'Allegato A — ~~Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia~~ — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.
2. Per la definizione di *Densità fondiaria* si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 1.4.0 ~~fa riferimento al punto 4 dell'Allegato A — Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia~~ — alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.

— La densità fondiaria si esprime attraverso un *Indice di edificabilità fondiaria (IF, mc./mq.)* o un *Indice di utilizzazione fondiaria (UF, mq./mq.)* ~~dato rispettivamente dal rapporto in mc/mq (IF) e in mq/mq (UF) tra le quantità massime edificabili, e le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.~~

#### Art. 1.4.3 – Superficie minima di intervento (SM)

(Modificato dalle varianti n°: 2-4)

1. ~~Soppresso. Per la definizione di superficie minima di intervento (SM) si fa riferimento al punto 9 dell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

#### 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 ~~fa riferimento al comma 1 dell'art. 30 della L.R. n. 15/2013 ed inoltre al punto 11 dell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010 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. Per la definizione di Potenzialità edificatoria (PE) si fa riferimento al punto 10 dell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~
- 1bis.* 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, e1-ab1.a, b1.b, e2-ab2.a, e2.bb2.b, e3, e1.b, e4-ab4.a, nonché e8d11**, 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, D-IA, 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) 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) 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 (IvI)**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. ~~Soppresso. Per la definizione di **Indice di visuale libera (IvI)** si fa riferimento al punto 45 dell'Allegato A – **Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia** alla deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010.~~

## 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. ~~Fermo restando gli interventi edilizi, previsti e definiti nelle leggi nazionali e regionali, alle quali si rinvia per quanto riguarda gli aspetti procedurali, gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale, ciascuno dei quali è definito~~ **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. Fatti salvi tutti gli altri interventi previsti e definiti nelle leggi nazionali e regionali richiamati al comma 1, gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.~~
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 ~~(di cui all'Art. 18 della L. 47/85)~~.
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.** ~~(gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale).~~

Ai fini dell'applicazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica ~~di cui al comma 1~~, 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 ~~successivo~~ 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 **Sul** 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.** ~~(gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti).~~
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'~~successivo~~ art. 6.6.1. Nel caso dell'installazione degli impianti ~~di cui alla lettera b) del precedente comma 2,~~ 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 storiche del territorio rurale, mentre quando relativo a singoli generatori eolici è soggetto a comunicazione preventiva al Comune, secondo lo schema di cui all'ALLEGATO C.3, alla Parte II del presente RUE. 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. ~~(le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso).~~
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'~~successivo~~ 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 al ~~successivo~~ Capo 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)*

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. ~~(gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In particolare).~~
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 ~~successivo~~ 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.** ~~(gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve 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. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso).~~

Costituiscono interventi di **RE** ~~le opere di recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici/fabbricati esistenti prevalentemente abitativi ai sensi della L.R. n. 11/1998,~~ **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, ed agli ambiti urbani consolidati, agli ambi specializzati ASP, al territorio urbanizzabile ed al territorio rurale unicamente per le unità edilizie a destinazione residenziale ricadenti nei nuclei residenziali (territorio urbanizzato), di cui ai successivi Capi del presente RUE. ~~(ai sensi della Circolare Regionale n. 22188 del 1/10/2001 "Chiarimenti per l'applicazione della L.R. 6/4/1998, n. 11", per fabbricati "esistenti" si intendono quelli che alla data di entrata in vigore della L.R. 11/98 (23/04/1998), sono provvisti di certificato di abitabilità o di conformità edilizia o, in caso di edifici vetusti privi di certificato se si tratta di edifici antichi, sono stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale entro tale data).~~

Inoltre, con ~~tale~~ l'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 rilevante (vedi definizione in allegato 1 alla delibera dell'A.L. n. 156/2008 e s. m. e i.), quella riconducibile alle seguenti categorie:*
  - a) *ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro, qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;*
  - b) *demolizione e ricostruzione;*
- *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'~~successivo~~ 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**), ~~come definito al precedente~~ art. 1.3.15).

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 **successivo**–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.** ~~(gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con le strutture dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne)~~
- 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 ~~successivo~~ 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. *Definizione:* 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.** ~~(gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche).~~
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'~~succ.~~ 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 al ~~successivo~~ 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.**
4. ~~Soppresso.~~

**Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico - RT**

(Modificato dalle varianti n°: 4-5)

1. *Definizione:* l'intervento di ripristino tipologico (**RT**), ~~è definito alla lettera e) dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013~~ 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 ~~(gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui e' possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale).~~
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.~~ Procedure: l'intervento di **RT**, ai sensi del comma 1 lett. b) dell'art. 17 della L.R. n. 15/2013, ~~è sottoposto a permesso di costruire, richiamato al successivo Capo 6.4.~~
4. ~~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. (gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità).~~ e s. m. e i.
- 1bis. Si precisa che gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le unità fondiari 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** ~~edilizie~~ del centro storico **nel caso siano** tutelate secondo la sottocategoria di tutela **2.5** di cui all' ~~successivo~~ 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 ~~successivo~~ 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.** ~~(gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a, b, c, d, e ed f, dell'allegato alla L.R. n. 15/2013).~~
- 1bis. 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/o~~ disposto nei ~~successivi~~ 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'~~successivo~~ 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 ~~e/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 presentare 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'~~precedente~~ 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/o~~ disposto nei ~~successivi~~ 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 ~~il~~ **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 ~~il~~ **area di** sedime, la **Sul**, il volume, l'altezza totale, la sagoma ~~planivolumetrica~~ ~~netta~~ ~~f.t.~~ ~~e/o~~ ~~l'involucro~~ ~~f.t.~~, 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 ~~e/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 interrato (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 **Sul**, 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 ~~e/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'~~precedente~~ 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/o~~ disposto nei ~~successivi~~ 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.** ~~(i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti).~~

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 ~~successivo~~ 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'~~successivo~~ 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 nell'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", alla - parte seconda - del presente RUE, quando non classificati opere di nuova costruzione (**NC**) dallo stesso Regolamento;
  - 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;
  - 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'~~precedente~~ art. 1.5.16 (tali opere rientrano tra gli interventi 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'~~successivo~~ 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*, nei successivi articoli e negli allegati alla - parte seconda - del presente RUE, gli interventi di **AR** di cui al primo comma sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), richiamata al ~~successivo~~ 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 del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente Capo 1.6;~~ la modifica dell'uso (inteso come utilizzazione di un singolo vano: cucina, soggiorno, camera, ecc.) nell'ambito del medesimo ~~tipo d'uso~~ (identificato con una sigla, ad es. **a1**, e descritto al comma 4 dell'art. 1.6.1) ~~non costituisce CD~~, 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 ~~tipo d'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; non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente, il cambio dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della sua superficie utile e comunque compresa entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'art. 4 del D.Lgs. n. 228/2001, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 mq.~~

**cbis)** 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.

~~2. Soppresso.~~

~~3. Soppresso.~~



4. ~~Soppresso.~~

5. ~~Soppresso.~~

6. ~~Soppresso.~~

## 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 combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito gli usi elencati al comma 4 e suddivisi nel rispetto dei criteri dell'art. 26, L.R. 25.11.2002 n. 31 e dei gruppi di funzioni di cui alla Del. C.R. n. 849 del 4.3.98.

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'~~precedente~~ art. 1.1.7.

2. L'elenco degli usi di cui al comma 4 ~~tipi d'uso~~ 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'~~successivo~~ 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:

#### **a) FUNZIONE RESIDENZIALE**

##### **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. Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'alloggio del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e 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** ~~con esclusione di quello consistente nella~~ *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 ricadenti all'interno delle Zone di cui al successivo art. 4.2.1, comma 1, lettere a), b), c) e d), comprese in unità edilizie esistenti alla data del 20/02/2008 e comunque solo in quelle unità edilizie nelle quali, anche a seguito dei predetti interventi, il numero di unità immobiliari residenziali (alloggi) non superi complessivamente le otto unità;*
- 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 monocali, utilizzate generalmente a scopo turistico 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 "meubl " o "garni", di "centro benessere", di "beauty farm". Negli alberghi   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  

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, gli affittacamere e le case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale.

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 gli appartamenti ammobiliati per uso turistico, le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico, l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione (Bed and Breakfast); agli appartamenti ammobiliati per uso turistico, inoltre si applicano le disposizioni di cui all'atto di G. R. n. 2186 del 19/12/2005 e s. m. e. i. ed all'attività di Bed and Breakfast quelle di cui all'atto di G.R. n. 2149 del 19/12/2004.
- **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 limitata 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).

**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).

#### **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 4bis 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 alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**

Comprende le attività di artigianato di servizio alla persona, palestre e centri di estetica e cura del corpo, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai 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.

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 **d12**; 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 20% della **Sul** delle unità stesse.

**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.;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- 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.

**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 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**

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** e **d12**; 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 20% della **Sul** delle unità stesse.

#### **e2. Pubblici esercizi; esercizi di pubblico servizio**

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.

### **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.

## **b) FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI A LIMITATO CONCORSO DI PUBBLICO**

### **b1. Esercizi commerciali di vicinato**

- 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 b5 e d1; 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 20% della **Sul** delle unità stesse.

### **b2. Pubblici esercizi; esercizi di pubblico servizio**

- La funzione di pubblico esercizio comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, di cui alla L.R. 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.

### **b3. 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 negli usi **c4** e **c5**.

### **b4. 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 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.
- Per le attività formative e sociali, ricreative, sportive e simili, 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).~~

#### **~~b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli~~**

- ~~— Comprende le attività di artigianato di servizio alla persona, palestre e centri di estetica e cura del corpo, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai piccoli automezzi limitatamente ai cicli e motocicli, di dimensioni non superiori a 100 mq. di **Sul** oltre agli spazi di servizio e di magazzino.~~
- ~~— 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 **b5** e **d1**; 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 20% della **Sul** delle unità stesse.~~

#### **~~b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5)~~**

- ~~— Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.~~

#### **~~b7. 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'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;~~
  - ~~— assenza di movimentazione di sostanze pericolose;~~
  - ~~— 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.~~~~

#### **~~b8. 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, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio (in questo caso l'attività di lavaggio non costituisce tipo d'uso **b10**) 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 **b8** 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 stabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale.~~
- ~~Omissis ”).~~

### **b9. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali**

- ~~Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.~~

### **b10. Attività di autolavaggio**

- ~~Riguarda l'attività di autolavaggio autonoma ed esclusiva, (quindi non associata ad altri usi **b6**, **b8**, **g2** ....) unicamente per automezzi leggeri (fino a q.li 35)~~

### **b11. Attrezzature per la nautica e la pesca**

- ~~Sono comprese tutte le attrezzature per la nautica e la pesca 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.~~

### **e) FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TERZIARIE, SPORTIVE E DI SPETTACOLO A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO**

— Ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sottoelencati sottotipi d'uso ~~c.1, c.2, c.3~~ 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.

#### **~~c1. 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:

~~c1.a~~ Medio piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;

~~c1.n~~ Medio piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

#### **~~c2. 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:

~~-c2.a~~ Medio grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

~~-c2.n~~ Medio grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

#### **~~c3. Grandi strutture di vendita~~**

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

— Si distinguono in:

~~-c3.a~~ Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

~~-c3.n~~ Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

#### **~~c4. 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.

#### **~~c5. Attività espositive, fieristiche, congressuali~~**

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

#### **~~c6. 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 **b4** ed in particolare i circoli privati, le attività di pubblico spettacolo quali: le discoteche ed i night club; 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; 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).~~

#### **~~c7. Attività ricreative, sportive e di spettacolo~~**

- ~~Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso **c6**, 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; 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, 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.~~

#### **~~c8. 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).~~

#### **~~c9. 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 tipo d'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 ai successivi artt. 3.1.5 e 3.1.6, esclusivamente o prevalentemente dedicate all'utenza delle attività in argomento.~~

### **d) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

- ~~d1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese negli usi **b6** e **b7**) 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 20% 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, può riferirsi unicamente a fonti energetiche rinnovabili, svolta attraverso l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, e di impianti microeolici, per autoconsumo e/o per sopperire all'impossibilità tecnica di corrispondere alle disposizioni di cui ai commi 3 e 3bis, del successivo art. 5.4.5 ai sensi del punto 24, dell'Allegato 2, all'Atto n. 156/2008 e s. m. e i. dell'A. L. regionale.~~
- ~~— Comprende inoltre le attività di cui agli usi **b6** e **b7**, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).~~

## **d2. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi**

- ~~— Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; relativamente a tale attività, negli inerenti punti di vendita nei quali è possibile esercitare congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio — esclusivamente per la vendita dei prodotti elencati all'art. 19 bis della L. R. n. 14/1999 come modificata dalla L. R. n. 6/2007 — tale duplice attività, comunque, non costituisce anche autonoma attività di vendita al dettaglio (quali le attività di tipo **b1**, **c1** e **c2**, che comunque sono soggette a comunicazione o ad autorizzazione) e conseguentemente indivisibile dalla primaria attività all'ingrosso e l'unità immobiliare complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio resta unica ed ad uso **d2** "commercio all'ingrosso", ed altresì agli stessi punti vendita si applicano le disposizioni di cui alla Delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 155 del 13/12/2008.~~
- ~~— Comprende inoltre mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.~~

**d3. — Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature**, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; l'uso **d3** 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.

**d4. Attività di custodia di animali**

— Comprende l'attività di custodia di animali per uso non zootecnico quali i cavalli e gli animali da compagnia; quindi tale attività non riguarda animali per uso alimentare e non è configurabile come agricola.

**d5. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici) e di rifiuti solidi urbani o industriali.****e) FUNZIONI RICETTIVE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

— Le attività ricettive di seguito elencate, si svolgono in strutture le cui definizioni, caratteristiche e tipologie sono stabilite dalla L. R. 28/07/2004, n. 16 (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. 09/04/1990, n. 28 (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 ai successivi art. 4.2.1, comma 6 ed art. 4.3.2.5;

**e1. Attività ricettive alberghiere:**

- **e1.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 "meubl " o "garni", di "centro benessere", di "beauty farm";

- **e1.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 pi  locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di giunta regionale di attuazione n. 916 del 25/06/2007. Nelle residenze turistico-alberghiere la capacit  ricettiva pu  riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale. Data l'unitariet  della struttura alberghiera, non   consentito il frazionamento e/o la vendita frazionata di parti dell'edificio alberghiero ed a garanzia di ci , 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.~~

- ~~— Per gestione unitaria di una struttura ricettiva si intende la gestione che fa capo ad un unico soggetto per la fornitura sia dei servizi principali, quelli relativi all'alloggio, sia degli ulteriori servizi forniti. La gestione si considera unitaria anche qualora la fornitura dei servizi diversi da quello di alloggio sia affidata ad altro gestore, purché lo stesso sia in possesso della regolare autorizzazione, ove prevista, e sia stipulata un'apposita convenzione che regoli i rapporti con il fornitore del servizio di alloggio, in capo al quale resta la responsabilità di garantire la coerenza della gestione dell'attività complessiva e dei servizi al livello di classificazione ottenuto dalla struttura ricettiva.~~
- ~~— Le strutture ricettive alberghiere possono essere composte anche da più strutture.~~
- ~~— Possono assumere la specificazione di "villaggio-albergo" le aziende alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso ed inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.~~
- ~~— Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centri congressi" le strutture alberghiere dotate di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni.~~
- ~~— Le strutture ricettive alberghiere costituite da immobili assoggettati ai vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), che siano ammobiliati con arredi d'epoca, possono assumere la specificazione aggiuntiva di "residenza d'epoca".~~
- ~~— Per gli alberghi e le residenze turistico alberghiere, con l'atto di Giunta Regionale n° 916 del 25/06/2007:
 
  - ~~— sono stati definiti "alloggi" le camere, le suite, le junior suite, le unità bicamera e le unità abitative con uso cucina;~~
  - ~~— sono state stabilite le caratteristiche che devono possedere le strutture ricettive alberghiere per utilizzare le specificazioni aggiuntive sopra richiamate;~~
  - ~~— sono state individuate ulteriori specificazioni aggiuntive, come "Albergo termale".~~~~

## **e2. Attività ricettive all'aria aperta:**

- ~~— **e2.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;~~
- ~~— **e2.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.~~

~~— Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i campeggi ed i villaggi turistici dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di G. R. n. 2150/2004 come modificato con atto di G. R. n. 803/2007.~~

~~— Le attività ricettive all'aria aperta possono essere composte anche da più strutture.~~

~~— Alle attività ricettive all'aria aperta si applicano in particolare le ulteriori disposizioni di cui all'art. 6 della L. R. 28/07/2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità).~~

**e3. Attività ricettive extralberghiere:** ~~sono le case per ferie (a cui si assimilano anche le colonie), gli ostelli, gli affittacamere e le case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale.~~

~~— Le strutture ricettive extralberghiere costituite da immobili assoggettati ai vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, che siano ammobiliati con arredi d'epoca, possono assumere la specificazione aggiuntiva di "residenza d'epoca".~~

~~— Per le strutture ricettive extralberghiere e per la tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico, con l'atto di Giunta Regionale n° 2186 del 19/12/2005, come modificato con atto G.R. n° 802 del 04/06/2007, sono stati definiti i requisiti e gli standard strutturali per l'esercizio.~~

#### **e4. Altre tipologie di attività ricettive:**

~~- e4.a - sono gli appartamenti ammobiliati per uso turistico, le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico, l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione; sono comprese altresì le attività agrituristiche di cui alla L.R. 31/03/2009 n. 4 (Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole), le quali sono regolate dalla medesima legge regionale e dall'Atto di Giunta regionale n. 1693 del 2/11/2009, recante: "Criteri di attuazione del Settore Agriturismo";~~

~~- e4.b - Aree attrezzate, di cui all'art. 15 della L.R. 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 e2);~~

~~— 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. nonché delle disposizioni di cui all'articolo 185, comma 7, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (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 aree **Act7** di cui al successivo 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.~~

~~**e5. 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.~~

## **f) ATTIVITA' E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO**

### **f1. 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.~~

### **f2. 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.~~

### **f3. 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 **f3** 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 ").~~

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

### **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. 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 Del. C.R. 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 (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 (somministrazione di alimenti e bevande); le predette attività integrative costituiscono specifici ulteriori tipi d'uso come: **b1, b2, b5, b6 e b10**, 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 **g2** non riguarda gli impianti ad uso privato ed altresì nel medesimo tipo d'uso non sono compresi autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.~~

### **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. 19/2004).~~

### **g8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti**

~~Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.~~

### **g9. 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.~~

### **g10. 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**

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. ~~Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessione in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni.~~
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 **d3f1**, 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 al ~~seguito~~ ~~Titolo~~ 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), ~~e 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 ~~seguenti~~ ~~prescrizioni e~~ disposizioni, ~~secondo i casi, di cui agli articoli 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4, delle norme del PTCP.:~~
  - ~~— non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi ivi comprese le strutture precarie di servizio all'attività agricola;~~
  - ~~— non è ammesso il deposito, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi genere ad eccezione di quelli relativi agli interventi consentiti dalle presenti norme e le trasformazioni morfologiche che riducano la capacità di invaso;~~

- ~~— relativamente ai manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione, di adeguamenti igienico-sanitari e interventi a carattere obbligatorio prescritti da specifiche normative di settore, interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità dell'edificio e mutamenti degli usi residenziali e produttivi in tipi di utilizzo compatibili con la pericolosità idraulica della zona;~~
- ~~— al fine di salvaguardare la ricarica della falda e il sostegno alle portate di magra dei corsi d'acqua, non sono consentiti gli interventi di riduzione della permeabilità del suolo;~~
- ~~— al fine di tutelare la qualità delle acque dei corsi d'acqua non sono consentiti la dispersione di reflui non adeguatamente trattati, lo spandimento di liquami zootecnici e di fanghi di depurazione, le discariche di qualunque tipo, gli impianti di trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti, lo stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche pericolose, i serbatoi interrati per idrocarburi, i centri di raccolta e rottamazione di autoveicoli e le attività e gli usi potenzialmente in grado di infiltrare sostanze inquinanti nel sottosuolo.~~
- ~~— Sono fatti salvi i seguenti interventi, opere e attività:
  - ~~— modificazioni morfologiche che non comportino una diminuzione della capacità di invaso;~~
  - ~~— casse di espansione per la laminazione delle piene;~~
  - ~~— interventi di sistemazione idraulica (rafforzamento o innalzamento argini, difese spondali; interventi specifici) finalizzati alla difesa di infrastrutture e nuclei edilizi in situazioni di rischio previsti dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino;~~
  - ~~— interventi relativi a infrastrutture tecnologiche e viarie esistenti o a nuove infrastrutture che non comportino rischio idraulico e per le quali sia dimostrata l'impossibilità di localizzazione alternativa;~~
  - ~~— interventi relativi ad attività di tempo libero e sportive compatibili con la pericolosità idraulica della zona, che non comportino riduzione della funzionalità idraulica, purché siano attivate opportune misure di allertamento.~~~~
- ~~— La realizzazione degli interventi relativi a infrastrutture tecnologiche e viarie, ad esclusione degli interventi di sola manutenzione, nonché di opere comportanti modifiche alla funzionalità idraulica non previste nei programmi e nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino è comunque subordinata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.~~

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.

- ~~— Nelle aree che, a seguito dell'aggiornamento del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino effettuato ai sensi dell'art. 9, comma 4, lettera e) dello stesso Piano, risultassero escluse dalla perimetrazione delle fasce di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 1, ed esterne alle fasce ripariali ed arginali, decadono le disposizioni di cui al presente comma, ferme restando le ulteriori eventuali normative di zona del presente RUE.~~
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.**

~~In applicazione dell'art. 11, comma 1 e comma 3 lettere a), a1) e a2) delle norme del Piano Stralcio:~~

- ~~— negli interventi attuabili attraverso Piani Urbanistici Attuativi deve essere effettuata la raccolta delle acque meteoriche in invasi di laminazione con capacità pari ad almeno 350 mc. per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata; gli invasi di laminazione possono avere capacità inferiore, o possono non essere previsti, se il loro dimensionamento viene verificato da apposito studio che documenti lo smaltimento delle acque meteoriche in rapporto alle caratteristiche e alle capacità di smaltimento delle portate di piena dei corpi idrici ricettori;~~
- ~~— negli interventi in zona agricola relativi a drenaggi tubolari interrati in sostituzione della rete drenante superficiale, devono essere realizzati invasi con capacità corrispondente al volume della rete scolante eliminata, per garantire la permanenza di acqua di superficie nel territorio agricolo;~~
- ~~— Il rilascio delle acque degli invasi nei corsi d'acqua riceventi dovrà avvenire con le modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente.~~

### **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. ~~In merito alle individuazioni di cui~~ 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 ~~rimanda~~ all'articolo 2.3 delle Norme di Attuazione ~~N.T.A.~~ del P.S.C.

#### **Art. 2.4 - Aree di tutela della acque sotterranee**

*(Modificato dalle varianti n°: 5)*

1. Nella Tav. 1 del P.S.C., ~~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. ~~In merito alle individuazioni di cui~~ 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 ~~rimanda~~ all'articolo 2.4 delle Norme di Attuazione ~~N.d.A.~~ del P.S.C 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. ~~In merito alle individuazioni di cui~~ **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 rimanda** ~~all'articolo 2.5 delle Norme di Attuazione N.d.A. del P.S.C.~~
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 impossibilita di assicurare la tenuta rispetto al fenomeno della liquefazione non sono ammessi interventi di nuova costruzione di edifici.

## TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

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

*(Modificato dalle varianti n°: 5)*

1. Il P.S.C. 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. In merito alle individuazioni di cui al precedente punto 1 si rimanda all'art. 2.6 del P.S.C..~~
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 2.2a maggior precisazione di quanto già stabilito dal P.S.C.:**
  - a) ~~Soppressa. Non sono consentiti:~~
    - ~~— interventi edilizi, interventi di impermeabilizzazione e trasformazioni morfologiche di qualsiasi natura che non siano connessi a interventi idraulici predisposti dalle Autorità competenti;~~
    - ~~— le colture agricole e le attività zootecniche;~~

- ~~— la dispersione dei reflui non adeguatamente trattati;~~
  - ~~— le discariche di qualunque tipo, gli impianti di trattamento e lo stoccaggio di rifiuti, gli impianti di trattamento delle acque reflue;~~
  - ~~— il deposito anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura;~~
  - ~~— qualunque tipo di residenza permanente o temporanea (campi nomadi, campeggi).~~
- b) ~~Soppressa.~~ Sono fatti salvi, ~~previo parere vincolante dell'ente preposto al rilascio del nulla osta idraulico, i seguenti interventi, opere e attività:~~
- ~~— interventi relativi alle infrastrutture tecnologiche a rete e viarie esistenti o a nuove infrastrutture in attraversamento che non determinino rischio idraulico e per le quali sia perseguita la massima ortogonalità del tracciato;~~
  - ~~— mantenimento e potenziamento della portualità turistica esistente, attrezzature amovibili per la pesca e il ricovero di piccole imbarcazioni.~~
- c) ~~Per i manufatti edilizi presenti negli alvei sono consentiti solo interventi di demolizione (D) senza ricostruzione.~~ In caso di manufatti edilizi riconosciuti dal P.S.C. 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**), nonché di restauro scientifico (**RS**) per il "ponte romano", come definiti dal ~~precedente~~ **Capo 1.5** e nel rispetto del ~~successivo~~ **sub** titolo "Tutele dei beni storico-culturali e testimoniali", ~~ferme restando le disposizioni e le competenze di cui al D.lgs. 22/01/2004 n° 42.;~~

## 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.~~ ~~In merito alle individuazioni di cui al precedente punto 1 si rimanda all'art. 2.7 del PSC.~~
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, RRCS, 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~~;il completamento delle opere pubbliche in corso;
- c) ~~soppressa~~;l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, nel rispetto anche delle disposizioni del successivo capo 4.6 per il territorio rurale;
- d) ~~soppressa~~.la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, per intervento edilizio diretto secondo le disposizioni del presente RUE.
4. ~~Soppresso~~.Le opere di cui alla precedente lettera d) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla precedente lettera c) non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
5. ~~Soppresso~~!Le seguenti infrastrutture ed attrezzature sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali:
- a. ~~soppressa~~;linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
- b. ~~soppressa~~;impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. ~~soppressa~~;invasi ad usi plurimi;
- d. ~~soppressa~~;impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e. ~~soppressa~~;sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f. ~~soppressa~~;approdi e porti per la navigazione interna;
- g. ~~soppressa~~;aree attrezzabili per la balneazione;
- h. ~~soppressa~~.opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.
6. ~~Soppresso~~.La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione di cui al precedente comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del solo comune di Riccione ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve evitare che essi corrano

~~parallelamente ai corsi d'acqua fatte salve particolarissime situazioni in cui sia dimostrata la impossibilità di ogni altro tracciato.~~

7. ~~**Soppresso.** Non sono soggette alle disposizioni dei commi 4, 5 e 6 del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, così come individuate nella Tav. 2 del PSC, le previsioni del PRG vigente alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989), ricomprese nei seguenti casi:~~
- a. ~~**oppressa,** le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;~~
  - b. ~~**Soppressa,** le aree incluse dal PRG in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o ai sensi dell'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che, alla data di riferimento, fossero ricomprese nel PPA, e che successivamente sono state attuate;~~
  - c. ~~**soppressa,** le aree incluse, nel PRG, in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o in zone F ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e che vengono ridestinate ai sensi del PSC esclusivamente alla realizzazione di dotazioni territoriali;~~
  - d. ~~**soppressa,** le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa pubblica, o in piani per l'edilizia economica e popolare, o in piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, o in piani di recupero di iniziativa pubblica vigenti, e successivamente attuate;~~
  - e. ~~**soppressa,** le aree ricadenti in piani di recupero di iniziativa privata vigenti, e successivamente attuate;~~
  - f. ~~**soppressa,** le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o in piani di lottizzazione ai sensi della Legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modificazioni ed integrazioni, convenzionati e vigenti, e successivamente attuate;~~
  - g. ~~**soppressa.** le aree ricadenti in zone C o D, che sono state successivamente attuate con piani particolareggiati approvati in conformità alla disposizione transitoria di cui all'art. 37 comma 2 lettera a) delle norme del PTPR.~~
8. ~~**Soppresso.** Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia di cui ai commi precedenti sono ammessi a condizione che siano compatibili con le disposizioni degli strumenti di pianificazione dell'Autorità di Bacino, in quanto applicabili.~~

## **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 P.S.C., 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, il completamento delle opere pubbliche in corso;~~
  - c) ~~soppressa, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari nel rispetto anche delle disposizioni del successivo capo 4.6 per il territorio rurale;~~
  - d) ~~soppressa, la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;~~
  - e) ~~soppressa, la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.~~

~~Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c) del punto precedente non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.~~

4. **Soppresso.** ~~Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:~~
  - ~~— linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;~~
  - ~~— impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;~~
  - ~~— impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;~~

- ~~— sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;~~
  - ~~— opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;~~
  - ~~— sono ammesse nelle aree di cui al primo comma qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.~~
5. *Soppresso.* ~~La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al comma precedente non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti.~~
6. *Soppresso.* ~~Non sono soggette alle disposizioni dei commi 3, 4 e 5 del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, così come individuate nella Tav. 2 del PSC, le previsioni del PRG vigente alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989), ricomprese nei seguenti casi:~~
- a. *soppressa;* ~~le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;~~
  - b. *soppressa;* ~~le aree incluse dal PRG in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o ai sensi dell'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che, alla data di riferimento, fossero ricomprese nel PPA, e che successivamente sono state attuate;~~
  - c. *soppressa;* ~~le aree incluse, nel PRG, in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o in zone F ai sensi dell'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e che vengono ridestinate ai sensi del PSC esclusivamente alla realizzazione di dotazioni territoriali;~~
  - d. *soppressa;* ~~le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa pubblica, o in piani per l'edilizia economica e popolare, o in piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, o in piani di recupero di iniziativa pubblica vigenti, e successivamente attuate;~~
  - e. *soppressa;* ~~le aree ricadenti in piani di recupero di iniziativa privata vigenti, e successivamente attuate;~~
  - f. *soppressa;* ~~le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o in piani di lottizzazione ai sensi della Legge 6 agosto 1967, n. 765, e~~

~~successive modificazioni ed integrazioni, convenzionati e vigenti, e successivamente attuate;~~

- g. ~~soppressa~~ le aree ricadenti in zone C o D, che sono state successivamente attuate con piani particolareggiati approvati in conformità alla disposizione transitoria di cui all'art. 37 comma 2 lettera a) delle norme del PTPR.
7. ~~Soppresso~~ In particolare il PSC individua le aree che si trovano nella condizione di cui al comma precedente lettera c) come aree destinate alla realizzazione di nuove dotazioni territoriali.
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 ~~come individuate dal PTCP~~ 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~~ In merito alle individuazioni di cui al precedente punto 1 si rimanda all'art. 2.9 del PSC.
3. Nelle Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile di cui al comma 1, ~~a maggior precisazione di quanto stabilito dal PSC~~ e 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'articolo 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, ~~ripristino tipologico~~, ristrutturazione edilizia, nonché di adeguamento ai requisiti di legge e demolizione, **comunque** secondo quanto stabilito ~~dai successivi~~ **edalle specifiche disposizioni di cui ai Capi 4.3, 4.4 e 4.5 (MO, MS, RRCS, RS, RT, 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 ~~e dai varchi a mare~~: 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



~~dai successivi e 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) ~~esclusivamente,~~ sugli edifici esistenti dedicati ai servizi ospedalieri, sanitari e di cura: ~~manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia e demolizione secondo quanto stabilito dai successivi capi 4.3, 4.4 e 4.5 (MO, MS, RRS, RS, RT, RE, D).~~ Sono 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 distanziamento dalla battaglia delle attrezzature di base e dei servizi.

## **Art. 2.10 - Viabilità panoramica**

*(Modificato dalle varianti n°:4)*

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 nell'allegato E al presente RUE;
  - 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 ~~del 24/01/1977~~ e ~~successive modificazioni e integrazioni~~ **m. e i., 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. ~~A seguito del recepimento nel PSC, ai sensi del punto 3 dell'art. 2.12 della N. di A. del PSC medesimo, delle determinazioni finali relative alle perimetrazioni dell'individuazione delle aree interessate da vincolo paesaggistico, stabilite dalla Commissione Provinciale Bellezze Naturali in sede di approvazione della medesima individuazione, il PSC specificherà definitivamente nella Tav. 2 i~~ **beni e le aree interessate da vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. n. 42/2004, sono i seguenti e precisamente:**
  - 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** ~~da~~ell'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. ~~Tale specificazione, conseguente~~ **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); alla causa della mancata** approvazione finale dell'individuazione delle aree interessate da vincolo paesaggistico da parte dalla Commissione Provinciale Bellezze Naturali **che doveva** costituire ~~è~~ **attuazione delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 4 della previgente L. R. n. 31/2002.** ~~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) e comunque sino alla definitiva specificazione nella Tav. 2 del PSC,~~ 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.

## 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 agli artt. 95 e 96 del D.Lgs. n. 163/2006 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:
    - edificio 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. Spontricciole;
- 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'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ 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. ~~5.1032-bis~~ 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'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ 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’~~precedente~~ art. 2.14 del presente RUE, senza che ciò costituisca variante al RUE.

5. Per gli immobili di cui al presente articolo, al richiamato ~~successivo~~ 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’~~successivo~~ 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’~~precedente~~ articolo 2.14 e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale di cui all’~~precedente~~ 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’inghiaatura) e salvaguardando le alberature.

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 ~~successivi~~ 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 è 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 predette installazioni qualora riguardino immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, sono soggette alle procedure autorizzative previste dal medesimo D.Lgs..~~

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~~ ~~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~~ [successivo](#) 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 ~~secondo i limiti di cui al punto 8 del precedente art.~~

**1.2.17** 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 ~~precedenti~~ 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 chiostrini;
- 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.
- 7bis. 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 interrato 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.

12bis. 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 interrato 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 ~~di tipo e1.ab1.a ed e1.bb1.b~~, nel ~~solo~~ caso di riconferma o trasformazione ~~verso fra di loro dei medesimi usi il tipo d'uso e1.ab1.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’~~precedente~~ 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 ~~di tipo e1.ab1.a ed e1.bb1.b~~, nei ~~sole~~ casi di riconferma o trasformazione ~~verso fra di loro dei medesimi usi~~ ~~il tipo d'uso e1.ab1.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'~~precedente~~ 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 interrato 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 interrato;
  - manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni.....);
  - infrastrutture.

23. **Sottocategoria 2.5:**

comprende le unità fondiari 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 interrato;
- 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 particolari 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 definite ~~all'precedente~~ 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.

**27bis** 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 ~~di tipo e1.ab1.a ed e1.bb1.b~~, nei ~~sole~~ casi di riconferma o trasformazione ~~verso fra di loro dei medesimi usi il tipo d'uso e1.ab1.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'~~successivo~~ 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 ineditati 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 interrato.;
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 ~~precedenti~~ 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:

- 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 ~~precedenti~~ 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 ~~(SO)~~ 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 ~~di tipo e1.ab1.a~~ ed ~~e1.bb1.b~~, nei ~~sele~~ casie di riconferma o trasformazione ~~verso il tipo d'uso fra di loro dei medesimi usi e1.ab1.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 ~~(S.A.N.F.T.)~~ 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 ~~(S.A.N.F.T.)~~ 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**).

All'interno dei giardini di cui al presente comma, è consentita l'installazione di serre 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; 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 ~~precedenti~~ 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 (~~SO~~) 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 ~~di tipo e1.ab1.a ed e1.bb1.b~~, nei ~~sole~~ casi di riconferma o trasformazione ~~verso il tipo d'uso fra di loro dei medesimi usi e1.ab1.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 (~~S.A.N.F.T.~~) 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 ~~(S.A.N.F.T.)~~ 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. Bin* ~~applicazione delle disposizioni dell'art. 32~~ del 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, pilastri 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;

*ebis*) 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'[successivo](#) art. 3.1.23).
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 in quanto 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'~~tipo d'~~uso **g3** di cui al comma 4 dell'~~precedente~~ 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 ~~i tipi d'uso~~ **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'~~precedente~~ art. 3.1.3) ed **f3g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*), anche congiuntamente all'~~tipo d'uso~~ **b8d15**, 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 ~~tipi d'uso~~ **usi: b4d2, f1d9, f2d3, f3g2**.

Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori ~~tipi d'uso~~ **usi:**

- **b1e1** e **b5d12**, entrambe limitatamente a servizi all'auto complementari all'attività di parcheggio, quali: officine di riparazione e manutenzione

meccaniche, gommisti, vendita di ricambi ed accessori auto, e **b8d15**, tutti nei limiti e condizioni di cui alle lettere del successivo comma 6;

- **e1b1** e **b4d2**, entrambe limitatamente all'unità edilizia di cui alla "ex Colonia Adriatica" ubicata nel parcheggio di Viale Giacosa;
- **g1, g3, g8d8**;
- attraverso concessioni ~~temporanee~~ di occupazione di suolo pubblico ~~i tipi d'uso~~ **gli usi b9e7** (commercio al dettaglio su aree pubbliche) **b1e1** (esercizi commerciali di vicinato esclusivamente non alimentari), **b2e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **b5d12** (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".

~~Per l'insediamento di tutti i suddetti usi, in fase di progettazione degli interventi edilizi consentiti di cui al successivo comma 6, dovranno essere effettuate le valutazioni/dichiarazioni in merito all'inquinamento acustico previste dalla normativa vigente in materia (L. 447/95 e s. m. e i., art. 8) al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti.~~

## 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** ~~imposti dal D.P.C.M. 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".~~

Nel rispetto delle disposizioni, limitazioni e finalità previste dagli ~~precedenti~~ 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' ~~precedente~~ 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<sup>a</sup> 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 i tipi d'uso **gli usi: b4d2, f1d9, f2d3, g1, g3.**

**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 i tipi d'uso **gli usi: b4d2, f1d9, f2d3, 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 i tipi d'uso **gli usi: b1e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **b2e2, b4d2, b5d12** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere), **b9e7, f2d3, 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 ~~tipi d'uso~~ **b1e1**, **b2e2**, **b5d12**, **b9e7** non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma attraverso concessioni ~~temporanee~~ 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~~ **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'~~tipo d'uso~~ **b2e2**, 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 rispettivamente agli artt. 2.5 e 3.3 all'ALLEGATO F (*Regolamento per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; ....*) alla – parte seconda – del presente RUE;
- per l'insediamento del suddetto ~~tipo d'uso~~ **b4d2** 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;~~ successive 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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi: b1e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **b2e2, b4d2, b5d12** (limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere), **b8d15, b9e7, f2d3, f3g2, 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 ~~dei tipi d'uso~~ **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'~~precedente~~ art. 3.1.3) ed **f3g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*), da realizzare in costruzioni interrato 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 **b8d15** 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 (~~di tipo f3~~ **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~~ **usi b1e1, b5d12, b9e7**, 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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi: b1e1, b2e2, b5d12, b8d15, b9e7, f3g2, g1, g3, g8d8**; esclusivamente nel parcheggio pubblico denominato p.le I° Maggio è ammesso anche l'uso **b11d17** 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 **e1b1** e **b4d2**.

**parametri urbanistico-edilizi:**

- per l'insediamento ~~dei tipi d'uso~~ **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'~~precedente~~ art. 3.1.3) ed **f3g2 (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 interrato 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 **b8d15** 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 (~~di tipo f3~~ **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, ~~ai tipi d'uso~~ agli usi **b5d12** e **b1e1**;

i suddetti ~~usitipo d'uso~~ **g1**, limitatamente agli spazi di sosta ed ~~f3g2~~, comprensivi ~~dei tipi d'uso~~ degli usi **b8d15**, **b5d12** e **b1e1**, 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 del Verde (allegato H alla - *parte seconda* - del RUE), 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 ~~tipo d'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 ~~i tipi d'uso~~ gli usi **b1e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **b2e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **b5d12** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere) **b9e7**, non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma attraverso concessioni ~~temporanee~~ 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'~~successivo~~ 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'~~tipo d'uso~~ **b2e2**, 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 rispettivamente agli artt. 2.5 e 3.3 all'ALLEGATO F (*Regolamento per l'installazione di: elementi di servizio, amovibili per funzioni protettive; ...*) alla *– parte seconda –* del presente RUE;
  - per ~~il tipo d'uso~~ **b1d17**, 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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi: b1e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **b2e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **b4d2, b5d12** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere), **b8d15, b9e7, f2d3, f3g2, g1, g3, g8d8**;

#### parametri urbanistico-edilizi:

- **UF** = max 0,05 mq/mq.;
- **H** = max 4,00 mt..
- **UF** = max. 2,5 mq./mq., per l'insediamento ~~dei tipi d'uso~~ **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'~~precedente~~ art. 3.1.3) ed **f3g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*), da realizzare in costruzioni interrato 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 **b8d15** 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 (~~di tipo f3~~ **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 **b1e1**, **b2e2**, **b5d12**, **b9e7**, non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma attraverso concessioni ~~temporanee~~ 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 ~~il tipo d'uso~~ **l'uso b2e2** 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 all'art. 2.5 dell'ALLEGATO F – "*Regolamento per l'installazione di: elementi di arredo e di servizio, amovibili per funzioni protettive; ... ecc.*" alla – *parte seconda* – del RUE ed altresì di Manufatti temporanei stagionali di cui al successivo articolo 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'~~successivo~~ art. 3.1.3, quindi ~~tipo d'uso~~ **f3g2** ed inoltre per le funzioni di cui ~~ai tipi d'uso~~ **agli usi b1e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **b2e2**, **b5d12** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere), **b9e7** e **g8d8**, di conseguenza per i suddetti ~~tipi d'uso~~ **usi b1e1**, **b2e2**, **b5d12**, **b9e7**, non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma attraverso concessioni ~~temporanee~~ 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'~~precedente~~ 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 degli ~~artt.~~ ~~successivi~~ artt. 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.~~ ~~successivo~~ 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**, **e1.ab1.a**, **e.1bb1.b**, **e3** ed **e.4.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 C.Q.**AP**. 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 ~~di tipo e1.ab1.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.

**9bis** 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, Ausl-Arpa, 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:

- *parcheeggi 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;
- *parcheeggi 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 *parcheeggi privati non pertinenziali* sono distinti in:

- a) parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte ~~al successivo A~~ 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 (~~tipo d'uso b8d15~~);

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 ~~il tipo d'uso~~ ~~l'uso b8d15~~; tali parcheggi, secondo le specificazioni di cui al comma 7 dell'~~successivo~~ 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 ~~24/03/1989~~ 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~~**3,20 x 5,50**; 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 Regolamento comunale contro l'inquinamento luminoso e per il contenimento del consumo energetico attraverso il miglioramento dell'illuminazione pubblica e privata** (Allegato L/*Lbis*).
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; 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 Regolamento del verde (allegato H) ed 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'~~precedente~~ 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 e comunque in qualunque intervento che comporti incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) e/o di Superficie ricettiva (**Su.R.**), solo nei casi e nelle quantità massime consentiti nella tabella di cui al comma 9 dell'~~successivo~~ art. 3.1.5;
  - in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma **planivolumetrica** dell'edificio (~~**SA.N.F.T.**~~) 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 ~~successivo~~ Capo 4.3 e negli interventi edilizi di tipo **NC, RI, AM** ed **RE** che comporti l'integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, compresi negli Ambiti Territoriali di cui ai ~~successivi~~ 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'~~successivo~~ 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** ~~netta~~ ~~fuori~~ ~~terra~~ (~~**SA.N.F.T.**~~) qualora venga dimostrata

l'impossibilità di soddisfare le quantità minime prescritte nella tabella di cui al comma 9 dell'~~successivo~~ 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 del Verde (Allegato H).

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'~~precedente~~ 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 (~~SA.N.F.T.~~), 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'~~precedente~~ art.3.1.3; comunque la possibilità di realizzare i suddetti parcheggi entro la sagoma **planivolumetrica** dell'edificio (~~SA.N.F.T.~~) 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'~~precedente~~ 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 (~~tipo d'uso a1~~) che non eccedano mq. 17,50 di **Sul** non vi è obbligo di reperire nuovi spazi a parcheggio.

**3bis** 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.)~~ ~~ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente~~, l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; tale quantità ~~Le dotazioni di parcheggi pertinenziali non sono~~ è richiesta ~~ea~~ 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~~ ~~(ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente)~~, l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella ~~quantità~~ ~~misura~~ minima prescritta dalle presenti norme.

~~Nel caso di cambio d'uso da usi ricettivi ad usi residenziali la dotazione deve in ogni caso essere assicurata per intero.~~

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

#### gruppo a: funzioni residenziali

- per ~~i tipi d'uso~~ **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 ~~in ogni caso~~ **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) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (P3r) realizzato in forma di autorimessa chiusa interrata, con l'eccezione per gli di interventi edilizi di tipo AM che nel 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), la medesima quantità può essere realizzata integralmente in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti ed utilizzata come posto auto di tipo P3c;** nel caso di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, la metà dei posti auto prescritti deve 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 **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, 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) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

#### gruppo b: funzioni turistico-ricettive

- 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) 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, i quali devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata; per gli interventi edilizi di tipo **AM**, qualora la quantità totale di posti auto richiesti, sia pari o inferiore ad un solo posto auto (pari a mq. 25,00 di superficie), la medesima quantità può essere realizzata integralmente in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti ed utilizzata come posto auto di tipo P3c.

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 posti 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) 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) 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) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

#### gruppo c: funzioni produttive

- per gli usi **c1, c2, c3**:

1 posto auto ogni 65,00 mq. di **Sul** 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), 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 **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) 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 **Sul**;
- 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 **Sul**. 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) 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 **Sul** 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), devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

gruppo e: funzioni commerciali

- per gli usi **e1, e2:**

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) 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:

<b>Esercizi</b>	<b>ALIMENTARI</b>	<b>NON ALIMENTARI</b>
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:

- 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);
- 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:

<b>Esercizi</b>	<b>ALIMENTARI</b>	<b>NON ALIMENTARI</b>
-----------------	-------------------	-----------------------

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 **Sul** 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), 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 f: funzioni rurali

- per gli usi **f3**:

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) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

Per le funzioni urbane e infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio, contraddistinte con la lettera g:

- per gli usi **g6**:

1 posto auto ogni 65,00 mq. di **Sul** 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), 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.
- ~~— per i tipi d'uso **b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10, f1, f2:**~~
  - ~~— 1 p.a. ogni 50 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) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.~~
- ~~— per i tipi d'uso **c1, c2, c3:**~~
  - ~~— 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.~~
- ~~— per i tipi d'uso **c4, c5, c8, c9:**~~
  - ~~— 1 p.a. ogni 25 mq. di **Sul**. 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) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.~~
- ~~— per i tipi d'uso **c6, c7:**~~
  - ~~— il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
    - ~~— 1 posto auto ogni 12 mq. di **Sul**;~~
    - ~~— 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;~~
    - ~~— 1 p.a. ogni 100 mq. di SF.~~~~
  - ~~— Tutti i posti auto devono essere di tipo P3c, i quali possono essere realizzati anche solo in forma di spazi aperti, scoperti oppure coperti.~~
- ~~— usi **d1, d2, d5, g2, g6:**~~
  - ~~— 1 posto auto ogni 65 mq. di **Sul** 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), devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.~~
  - ~~— Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.~~
- ~~— per i tipi d'uso **e1.a, e1.b:**~~

— NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI RESIDENZIALI E TURISTICI:

— 1 p.a. 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 p. a., 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), devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata; la quantità complessiva corrispondente alla superficie dei predetti p.a. (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 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, nei casi previsti dalla medesima legge e riferita al volume totale o lordo (Vt – vedi art. 1.3.15) della costruzione.

— NEGLI AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE E NEL TERRITORIO URBANIZZABILE: Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica:

— 1 p.a. per ogni "alloggio" e comunque ogni 40 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) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata; nella quota di p.a. 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 p.a. (P3c + P3r), compresa nella suddetta quantità di parcheggi di tipo P3r, deve essere destinata agli addetti alle attività.

— per i tipi d'uso **a.2, e3, e4.a**:

— 1 p.a. ogni "alloggio" e comunque ogni 40 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, 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) devono essere realizzati in forma di autorimessa chiusa interrata.

— per i tipi d'uso **e2.a, e2.b**:

— numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia (Cfr. L.R. 16/2004 ed atto di G. R. n. 2150/2004 e s. m. e i., come modificato con atto di G. R. n. 803/2007). 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 del precedente art. 3.1.4.

— Per i tipi d'uso **b8, b9, d3, d4, e4.b, f3, g1, g3, g4, g5, g7, g8, g9** e **g10** 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**, ~~e di 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'~~successivo~~ 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 i tipi d'uso gli usi residenziali e i servizi connessi (a1: a1.a e a1.b, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10),~~ 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'~~successivo~~ art. 4.2.3, ~~verso ogni altra destinazione~~ **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**, ~~esclusivamente mediante demolizione integrale e successiva ricostruzione,~~ 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, ~~verso ogni altra destinazione:~~
  - 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 ~~i tipi d'usogli usi~~ **residenziali e i servizi connessi a1: a1.a e a1.b, a2-b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10**, 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 ~~i tipi d'usogli usi ricreativi, direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi c1, c2, c3 c4, c5, c6, c7, c8, c9, e1.a, e1.b e2.a, e2.b, e3, e4b1: 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, ~~F~~fermo restando quanto già disposto al precedente comma 2 per l'intervento di ampliamento (**AM**), ~~per i soli esercizi alberghieri esistenti ed insediati nelle zone Act di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f), del comma 1 del successivo art. 4.3.1, nel caso di 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 ~~adi~~ 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'-~~successivo art. 4.3.4, nel solo caso di riconferma degli **preesistenti** usi **b1.a e b1.b**, ~~lae~~ dotazionei di P1 ~~e di aree U~~, ~~richiestae~~ nellae quantità di cui sopra, ~~è sono~~ riferitae esclusivamente alla sola **Sul** in ampliamento (in incremento) rispetto a quella preesistente.

~~— Ai sensi dell'art. 2, comma 4, della L.R. n.35 del 27/04/1990, 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.~~

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**).

gruppo c: funzioni produttive

C1) Per ~~i tipi d'usogli usi di tipo produttivo (c1, c2, c3, d1, d2, d5, g2)~~ negli interventi edilizi diretti non compresi in PUA e non programmati nel POC:

- P1 = 10 mq (ogni 100 mq. di **Sul**).

C2) Per ~~i tipi d'usogli usi di tipo produttivo soggetti a PUA (c1, c2, c3, usi d1, d2, d5, g2)~~ 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).

gruppo d: funzioni direzionali

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).

#### gruppo e: funzioni commerciali

E1) Per gli usi **e1**, **e2**, 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**, 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).

DH) Per i tipi d'uso ~~gli usi~~ **b4: b4.b**, **b5**, **d3**, **d9** ad eccezione del caso definito alla lettera D5), **d15**, **e7**, **f1**, **f2**, ~~**b8**, **b9**, **d3**, **d4**, **e4.b**~~ non è richiesta cessione di aree, ~~inoltre non è richiesta cessione di aree~~ come per le funzioni urbane e

~~infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio, contraddistinte con le lettere le funzioni f) e g), g1, g2, g3, g4, g5, g7, g8 e g9, in quanto trattasi di dotazioni territoriali ad eccezione rispettivamente dei tipi d'uso f1 relativamente ai servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici, quando gestiti da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti e g2, in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali. In tal caso l'uso la cessione è pari a:~~

~~— P1 = 40 mq. (ogni 100 mq. di Sul);~~

~~— U = 60 mq. (ogni 100 mq. di Sul).~~

5. ~~Soppresso. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi indicati con le lettere A2), B) e G2).~~

~~— 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.~~

### **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 nel rispetto del regolamento del verde (allegato H).
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 (allegato H), 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 **e**Capo 4.3 con destinazione d'uso di tipo **e1.ab1.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 C-Q-AP.

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, Ausl-Arpa, 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. 163/2006 e s. m. e i..

### **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 limitazioni 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, ~~e~~ 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 (~~e1.ab1.a~~ ed ~~e1.bb1.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'~~successivo~~ 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 (**eb**) 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;

*bbis)* 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 C.Q.**AP**, 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.

*9bis.* 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 Ai sensi dell'art. A-25 della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i.. le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti,~~
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 interrato 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 (Allegato H). Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. ~~Soppresso. Il Regolamento Comunale del verde (Allegato H) regola le modalità di impianto, manutenzione e difesa di aree verdi pubbliche e private esistenti, i criteri di progettazione e realizzazione di nuove aree verdi, la tutela di parchi e giardini pubblici, le aree di pregio ambientale storico paesaggistico quali le aree forestali e quelle aree agricole non interessate dalle coltivazioni, nonché i canali i fossi e le aree golenari.~~



3. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature secondo le indicazioni del Regolamento Comunale del verde (Allegato H).
4. ~~Fatte salve le zone nelle quali il POC prescrive espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nelle altre zone, in tutti gli interventi edilizi di~~ Nelle zone disciplinate dal RUE e salvo diverse disposizioni contenute nelle stesse zone, negli interventi edilizi di tipo **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 ~~escluse quindi anche aree con manufatti interrati comunque ricoperti~~) pari ad almeno il 40% della superficie scoperta **esistente** di pertinenza degli edifici, riducibile al ~~30~~**20**% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Comunale del Verde (Allegato H).
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. ~~Nella~~ Nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma 4, è ammessa la realizzazione di un corpo interrato ~~che~~ ~~fuori~~ ~~esca~~ dalla sagoma **planivolumetrica** dell'edificio (~~SA.N.F.T.~~) 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.** ~~l'estradosso della soletta di copertura di tale corpo dovrà essere posto almeno a mt. 0,50 sotto la quota del piano stradale o del piano di giacitura naturale del terreno interessato dall'intervento. Lo spazio posto sulla predetta soletta di copertura ribassata avente altezza pari ad almeno mt. 0,50, dovrà essere riempito con terreno vegetale per essere eventualmente piantumato.~~
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 ~~deverrà~~**potrà** essere piantumata una siepe.

### Art. 3.2.4 - Essenze arboree da impiantare

(Modificato dalle varianti n°: 2)

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 Verde (Allegato H).

### 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'~~successivo~~ 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 ~~requisito cogente n. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue", di cui all'Allegato A alla parte seconda del presente RUE,~~ nonché 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'~~successivo~~ 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 ~~dal requisito cogente n. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue", di cui all'Allegato A alla parte seconda del presente RUE,~~ 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'approvvigionamento 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 ~~cui al Requisito Cogente n. 3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto" di cui all'Allegato A alla parte seconda del presente RUE~~ **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. ~~3/4/1992~~ n. 285/1992 e s. m. e i. (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. ~~16/12/1992~~ n. 495/1992 e s. m. e i. ~~e successive modifiche e integrazioni~~. 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.
- 1bis. 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 rifunzionalizzazione delle due stazioni di servizio autostradali esistenti, la cui attuazione è programmabile dal POC.
4. **Usi ammessi:**  
E' ammesso ~~il tipo d'uso~~ l'uso **g1**; sono inoltre ammissibili gli usi **b8d15**, **b9**, **f3g2**, **g3**, **g5** e **g8d8** ed **e7**, sulla base di specifici provvedimenti comunali, nonché

l'uso **g2e8** il cui insediamento è disciplinato, principalmente, dall'~~successivo~~-art. 3.3.5.

Nelle aree destinate a sede stradale (STR) individuate ai sensi del precedente comma 1, attraverso concessioni ~~temporanee~~ di occupazione di suolo pubblico è ammesso insediare anche ~~i tipi d'uso~~ **gli usi b1e1** (esclusivamente esercizi commerciali di vicinato non alimentari), **b2e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **b5d12** (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 ~~tipi d'uso~~ **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'~~precedente~~-art. 3.1.3) ed **f3g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*), oltre che in forma di posti auto a raso è ammesso attraverso la realizzazione di costruzioni interrato 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 **b8d15** 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 **f3g2**).

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'~~precedente~~-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 **g2e8** 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 ~~successivo~~-precedente comma 3, potranno essere ammessi gli ulteriori ~~tipi d'uso~~ **usi** di cui alla lettera F) del comma 3, dell'~~successivo~~-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 ~~dei tipi d'uso degli~~ **usi b1e1** (relativamente a esercizi commerciali di vicinato esclusivamente non alimentari), **b2e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **b5d12** (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;

*cbis)* 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 interrato ~~dei tipi d'uso degli~~ **usi g1** (*mobilità*), limitatamente agli spazi di sosta ed **f3g2** (*Parcheggi pubblici in sede propria*), anche congiuntamente all'~~tipo d'uso~~ **b8d15**, è previsto un UF complessivo = max. 2,5 mq./mq.;

*cter)* 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'~~precedente~~ 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;

*cquater)* 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 *cbis)* e *cter)*, possono essere incluse, per la loro sistemazione e/o per l'utilizzo del sottosuolo per insediare ~~i tipi d'uso degli~~ **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'~~successivo~~ art. 4.3.3, del progetto unitario convenzionato di cui all'~~successivo~~ 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 Regolamento comunale contro l'inquinamento luminoso e per il contenimento del consumo energetico attraverso il miglioramento dell'illuminazione pubblica e privata* (Allegato L/Lbis).
  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 C-Q-AP.
- 5bis.* 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.
- 5ter.* 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.
- 5quater.* 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 fibre ottiche**, 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.

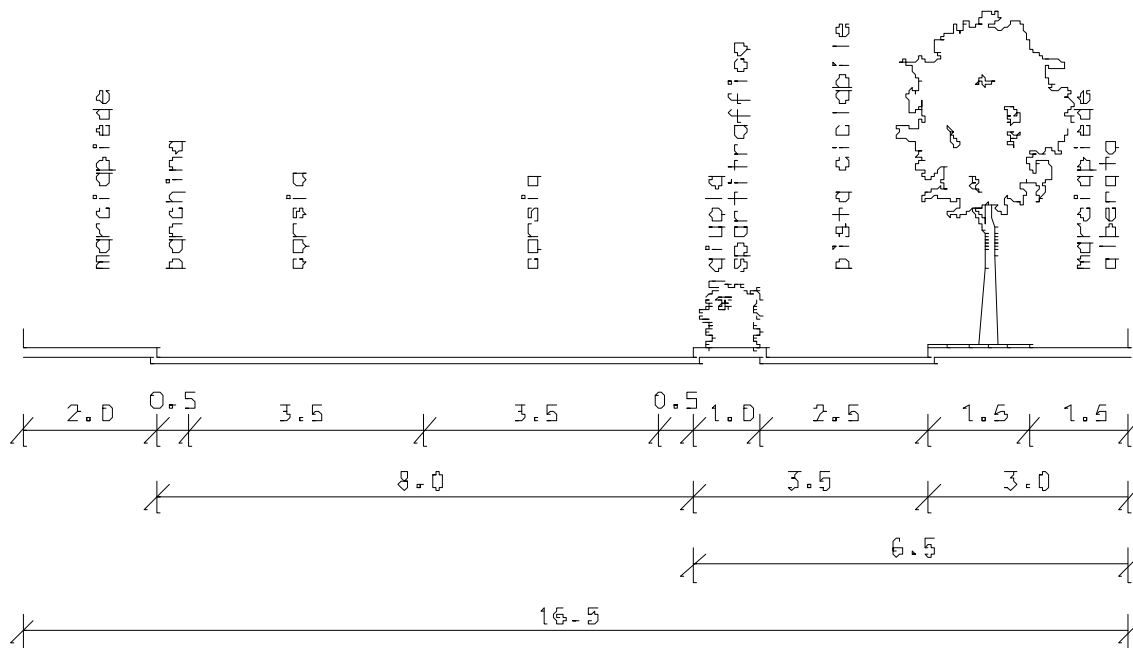
*5quinquies.* I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.



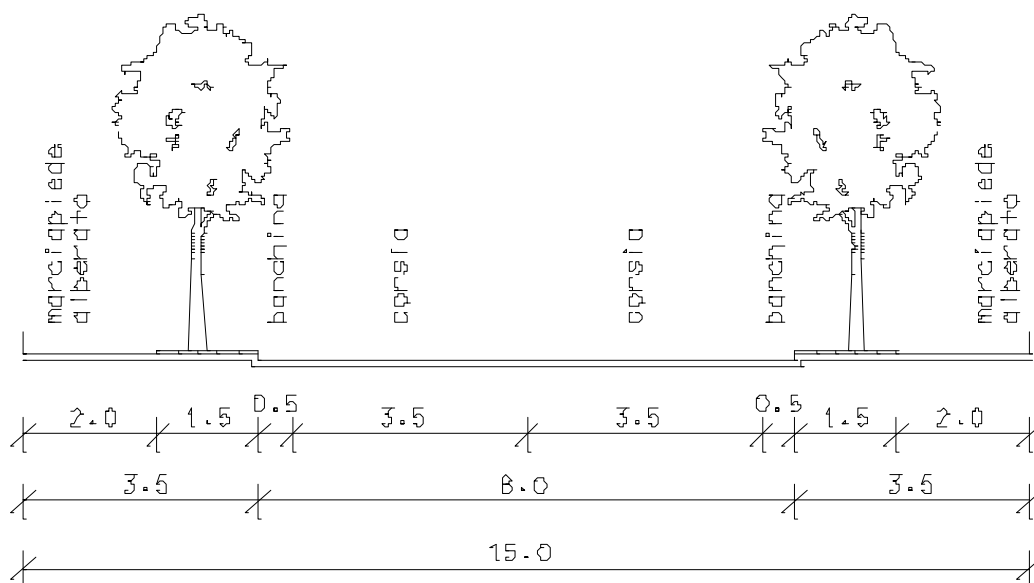
# SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

## 1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

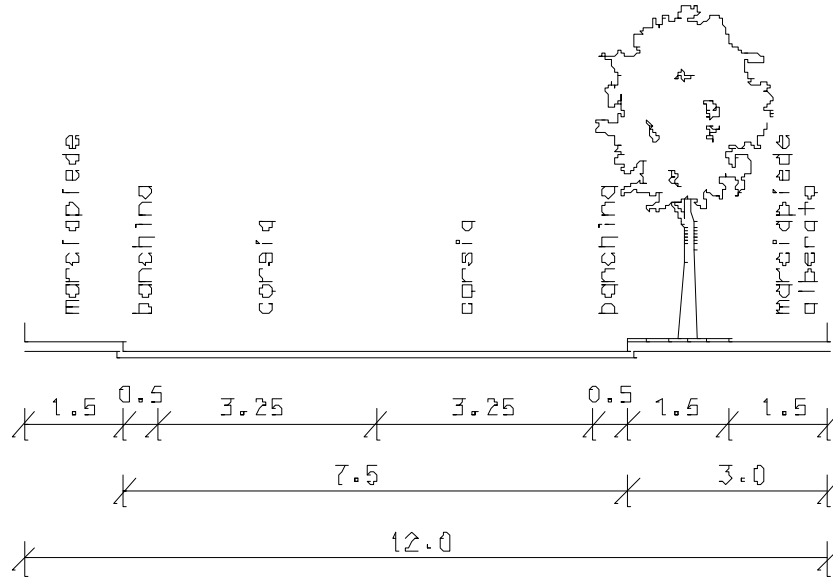
### 1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



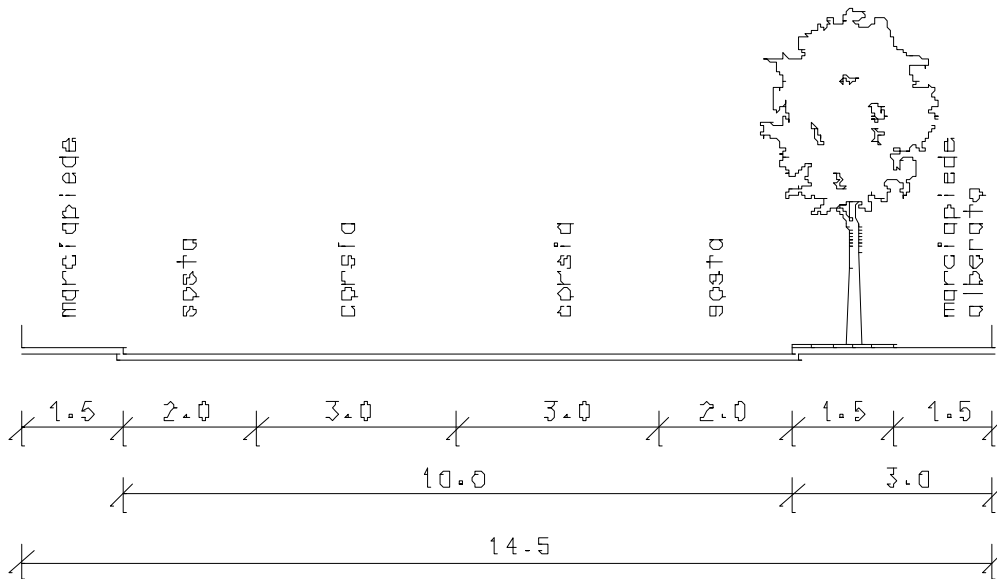
### 1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



**1.3- Strada urbana locale**

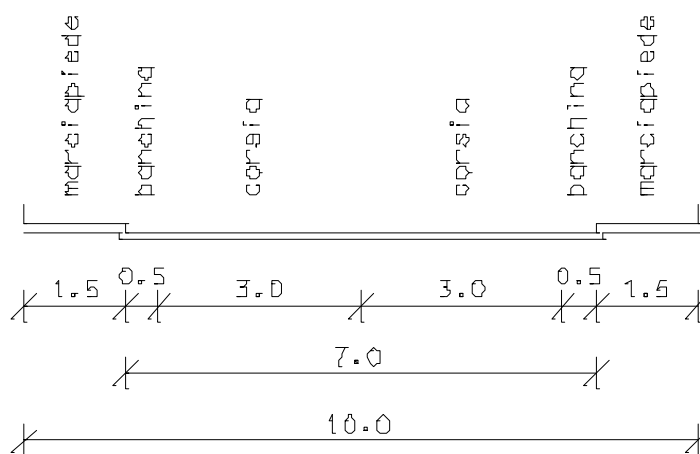


**1.4- Strada urbana locale con spazio di sosta**

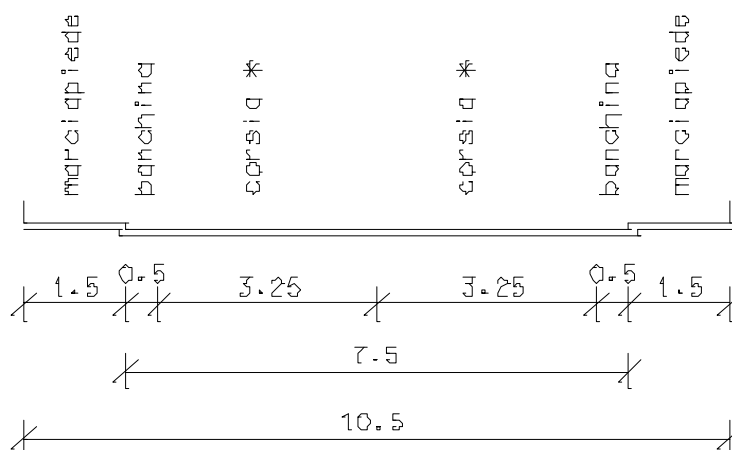


## 2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

### 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 : mf. 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 sdruciolevole.

#### **3. Requisiti tipologici delle piste ciclabili**

Le piste ciclabili devono avere di norma una larghezza non inferiore a ~~m. 2,5~~ m. 2,0, 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~~ m.

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'~~precedente~~ 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, all'interno degli ambiti e zone territoriali di cui alla successiva lettera D),~~ **individua delle aree e/o le 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 al ~~comma 1 bis ed 1 ter,~~ **si attuano nel rispetto:**
  - ~~della vigente legislazione di settore, sia nazionale che regionale; del D. Lgs. n. 32 del 11/2/1998 e successive modificazioni e integrazioni riguardante la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti;~~
  - ~~del D.Lgs. n. 346 dell'8/09/1999 che all'art. 3 impone ai Comuni di verificare la compatibilità degli impianti esistenti;~~
  - ~~del D.L. n. 383 del 29/10/1999 coordinato con la legge di conversione n. 496 del 28/12/1999, recante disposizioni urgenti in materia di accise sui prodotti petroliferi e di accelerazione del processo di liberalizzazione del relativo settore;~~
  - ~~del Decreto Ministero Attività Produttive del 31/10/2001 riguardante l'approvazione del Piano Nazionale contenente le linee guida per l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti;~~
  - ~~della L.R. n. 22 del 24/03/2000 riguardante norme in materia di territorio, ambiente e infrastrutture;~~
  - ~~del D.L. n. 112 del 25/6/2008, coordinato con la legge di conversione n. 133 del 6/8/2008, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria";~~

- ~~— della Delibera G.R. n. 355 del 8/05/2002 come modificata dalla Delibera A.L. n. 208 del 05/02/2009 riguardante le “Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l’ammodernamento della rete distributiva carburanti”;~~
- ~~— del Decreto Ministero dell’Interno 24/05/2002 e successive modificazioni e integrazioni, recante “Norme di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio degli impianti di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione “(Metano);~~
- ~~— del D.P.R. n. 340 del 24/10/2003 e s. m. e i. , “Regolamento recante disciplina per la sicurezza degli impianti di distribuzione stradale di GPL per autotrazione”;~~
- ~~— del Decreto Ministero dell’Interno 29/11/2002, recante “Requisiti tecnici per la costruzione, l’installazione e l’esercizio di serbatoi interrati destinati allo stoccaggio di carburanti liquidi per autotrazione presso gli impianti di distribuzione”;~~ ~~del Decreto Ministero dell’Interno 6/10/2009, recante “Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l’esercizio degli impianti di distribuzione di gas di petrolio liquefatto ad uso nautico;~~
- del D. Lgs. n. 285/1992 **e s. m e i.** (Nuovo Codice della strada) e D.P.R. 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 ~~urbanistiche~~ contenute **negli strumenti urbanistici comunali e sovraordinati nel PSC e nel POC** e delle norme di cui al comma 3 del presente articolo **seguenti:**

### 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.. ~~Gli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione, si distinguono convenzionalmente in “impianti generici”, “impianti dotati di apparecchiature post-pagamento” ed “impianti funzionanti senza la presenza del gestore”.~~

~~— Si intende per “Self-service pre-pagamento” il complesso di apparecchiature per l’erogazione automatica di carburante senza l’assistenza di apposito personale,~~

~~delle quali l'utente si serve direttamente provvedendo anticipatamente al pagamento del relativo importo.~~

~~Si intende per "Self-service post-pagamento" il complesso di apparecchiature per il comando e il controllo a distanza dell'erogatore da parte di apposito incaricato, con pagamento successivo al rifornimento.~~

### **B) Impianti preesistenti**

Gli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione, preesistenti, che non presentano le condizioni di incompatibilità ~~stabilite di cui~~ al punto 3, delle norme di indirizzo programmatico ~~di cui alla contenute nella~~ deliberazione del C. ~~onsiglio R.egionale~~ n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i. ~~come modificata dalla~~ ~~Delibera A. L. n. 208 del 05/02/2009~~, possono essere oggetto di modifica ai sensi ed alle condizioni di cui al punto 2.2 della ~~stessa richiamata~~ 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 1 bis, tutti gli interventi di adeguamento alle presenti norme; ~~mentre 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.~~

~~Tutti i nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione, devono essere dotati dei prodotti benzina e gasolio, nonché del relativo servizio "self-service pre-pagamento", inoltre devono essere dotati anche del prodotto metano e del prodotto GPL. Tutti i nuovi impianti devono essere dotati di:~~

- a) ~~soppressa;~~ ~~almeno due colonnine multidispenser a doppia erogazione per benzina e gasolio e di almeno due erogatori o un doppio erogatore di metano, ai quali deve essere garantita una capacità di compressione minima di 450 mc/h, o di GPL;~~
- b) ~~soppressa;~~ ~~servizi igienico-sanitari per gli utenti, anche in condizione di disabilità, con almeno un posto di parcheggio funzionale all'utilizzo dei servizi igienici;~~
- c) ~~soppressa;~~ ~~impianto di videosorveglianza a circuito chiuso, da attivare anche al di fuori dell'orario del servizio assistito;~~

- d) ~~soppressa, impianto fotovoltaico o ad altre fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica con potenza installata di almeno 8 kWp, o sistema di cogenerazione a gas ad alto rendimento. Nel caso in cui quanto sopra non sia tecnicamente possibile, la dotazione si intende soddisfatta con la partecipazione in quote equivalenti in potenza di impianti alimentati da fonti rinnovabili siti nel territorio del comune dove ha sede l'impianto, ovvero con il collegamento ad impianti di cogenerazione ad alto rendimento;~~
- e) ~~soppressa, locale per il ricovero del gestore;~~
- f) ~~soppressa, pensilina di copertura delle aree di rifornimento;~~
- g) ~~soppressa, serbatoi per benzina e gasolio di capacità complessiva pari ad almeno mc 60 e idonei al rifornimento di almeno quattro tipologie di prodotti; qualora l'impianto eroghi GPL, uno o più serbatoi per GPL di capacità complessiva pari ad almeno mc 30.~~

~~Non possono essere realizzati impianti dotati esclusivamente di apparecchiature "self-service pre-pagamento", funzionanti senza la presenza del gestore.~~

#### D) *Ambiti di localizzazione di nuovi impianti*

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, ~~mediante la previsione nel POC realizzabili ai sensi del precedente comma 1 ter, e~~ 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) ~~in tutti gli~~ ~~fatte salve le esclusioni di cui alla successiva lettera b), nei seguenti~~ ambiti e zone territoriali, così come classificati ~~rispettivamente dal PSC e~~ 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;
  - ~~- ad eccezione del Centro storico di cui al Capo 4.1. e con le esclusioni di cui alla successiva lettera b), comunque privilegiando, all'interno degli stessi ambiti e zone, le localizzazioni:~~
    - ~~— nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 3.3.2;~~
    - nelle fasce di rispetto della viabilità (D. Lgs. n. 285/1992 e s. m. e i. e D.P.R. n. 495/1992 e s. m. e i.) di cui all'~~l'~~art. 3.3.7 e come individuate nella tav. 1 del PSC, in quanto considerate pertinenze di servizio;
    - ~~— negli ambiti specializzati per attività produttive (ASP) esistenti e nuovi di cui al successivo art. 4.4.2;~~
    - nel territorio rurale (~~esclusivamente nell'ambito~~ ambito agricolo periurbano di cui all'art. A-20 della L.R. n. 20/2000) come indicato al successivo art. 4.6.1 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'~~l'~~precedente art. 2.7;
  - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale di cui all'~~l'~~precedente art. 2.8;
  - ~~— zone di riqualificazione della costa e dell'arenile di cui al precedente art. 2.9;~~
  - visuali panoramiche dalla viabilità di cui all'art. 2.10 delle norme del PSC e all'~~l'~~precedente 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'~~l'~~precedente art. 2.12;
  - unità edilizie e fondiari ed aree, individuate e tutelate ai sensi degli artt. 2.14, 2.15 e 2.18.
  - ~~— nel territorio rurale nell'ambito ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'art. A-18 della L.R. n. 20/2000 come indicato al successivo art. 4.6.1.~~

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 di cui~~ al punto 3, delle norme di indirizzo programmatico ~~di cui alla contenute nella~~ deliberazione del ~~C.onsiglio R.egionale~~ n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e ~~i.come modificata dalla Delibera A. L. n. 208 del 05/02/2009~~, distintamente individuati nella tavola 1 del RUE, come descritto al precedente comma 1 ~~bis~~, 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 0,106 mq./mq. per impianti con superficie fondiaria sino a mq. 2.500 ~~(con esclusione delle pensiline e dei manufatti all'aperto funzionali al servizio di autolavaggio);~~
- **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 superiori~~ a mq. ~~10.000~~2.500;  
dall'applicazione dei valori dei suddetti indici **UF** ~~(consono~~ esclusione ~~delle~~ pensiline e ~~dei~~ 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 ~~e per nuovi insediamenti~~ prevalentemente residenziali ~~e turistici e negli ambiti urbani da riqualificare~~;
  - **SF** = max mq. 6.000 negli ambiti specializzati ~~sia esistenti che nuovi~~ per attività produttive (**ASP**) ~~esistenti e nelle zone destinate a sede stradale (STR), poli funzionali, zona per insediamenti commerciali e zone per attrezzature e impianti pubblici di interesse generale~~;
  - **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~~20% 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 ~~(ad eccezione della fascia di rispetto della futura nuova strada SS 16, nella quale si considerano solo i primi 20 metri)~~, 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 (comprehensive di necessarie aree dedicate alla raccolta differenziata dei rifiuti) ai sensi delle norme di cui ~~agli precedenti~~ artt. 3.1.4, 3.1.5, ~~e~~ 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 D.P.R. 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 ~~stabiliti di cui~~ al punto 3, delle norme di indirizzo programmatico ~~di cui alla contenute nella~~ deliberazione del C.onsiglio R.egionale n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i. ~~come modificata dalla Delibera A. L. n. 208 del 05/02/2009~~, 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 con Ordinanza Sindacale n. 36 del 15/02/96 in applicazione della Legge n. 25/96 e del vigente "Regolamento comunale per la disciplina della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in applicazione della legge regionale 26/07/2003 n.14"**.

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.egge 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 **legge regionale 26 luglio 2003; L. R. n. 14/2003 e s. m. e i.** (Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande) **in quanto gli esercizi posti nell'ambito dei suddetti impianti sono esclusi dalla programmazione comunale per il rilascio delle autorizzazioni degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sempreché l'attività sia funzionalmente e logisticamente svolta in connessione con l'attività di distribuzione carburanti e, anche in questo caso, l'autorizzazione sia rilasciata esclusivamente a favore del soggetto titolare della licenza di esercizio per la vendita di carburanti.**

Conseguentemente, nei suddetti impianti, **oltre all'uso e8**, sono ammessi i seguenti **ulteriori usi** ~~ribadendo per i tipi d'uso: **d12, d13, d16, nonché b1e1 ed b2e2**~~; **entro 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 D.P.R. 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 D.P.R. 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 orientativamente i primi 5 mm. di pioggia~~); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ~~ad un~~ depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati 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 (Allegato H, alla Parte II del presente RUE).

#### I) *Serbatoi*

Nei nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione ed in quelli esistenti, quando necessari 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 ~~ai~~ alla richiamata ~~ai~~ vigente legislazione di settore.:

- a) ~~soppressa. Decreto del Ministero dell'Interno del 29/11/2002, nel caso di serbatoi interrati destinati allo stoccaggio di carburanti liquidi;~~
- b) ~~soppressa. D. P. R. n. 340, del 24/10/2003 e s. m. e. i., nel caso di serbatoi destinati allo stoccaggio di GPL.~~

#### 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, ~~la previsione nel POC, può avvenire~~ 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 impatto ambientale previste dalla normativa vigente in accordo con le autorità ambientali competenti;
- b) 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 ~~al collaudo di cui all'articolo 8 della~~ alle ulteriori disposizioni contenute nelle norme di indirizzo programmatico di cui alla deliberazione del C.onsiglio R.egionale n. 355 dell'8/05/2002 e s. m. e i., ~~come modificata dalla Delibera A. L. n. 208 del 05/02/2009~~. Tali nuovi impianti possono essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree e delle infrastrutture del "porto turistico", di cui all'~~successivo~~ art. 4.3.1, comma 3, lett. b), e del tratto terminale del "porto canale" di cui all'~~successivo~~ 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. ~~intendono tutte le attrezzature fisse o mobili senza limiti di capacità ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo di autoveicoli, motoveicoli e ciclomotori di proprietà di imprese produttive o di servizio~~. La realizzazione degli impianti ad uso privato non costituisce insediamento ~~del tipo dell'uso g2e8~~.

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 ~~i tipi d'usage~~ i 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..L'autorizzazione per nuovi impianti ad uso privato è rilasciata dal Comune alle imprese produttive o di servizio, a seguito di attestazione del rispetto delle norme di sicurezza, fiscali, urbanistiche del presente RUE e ambientali, così come stabilito dagli artt. 1 e 3 del D. Lgs. n. 32/1998.~~

~~Per impianto ad uso privato, può intendersi anche un unico impianto utilizzato da aziende controllate o partecipate dagli Enti locali, purché tra di esse convenzionate. L'autorizzazione deve essere intestata ai soggetti convenzionati.~~

~~Le verifiche sulla idoneità tecnica degli impianti ai fini della sicurezza sanitaria e ambientale sono effettuate al momento del collaudo, di cui all'articolo 8 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 355 dell'8/05/2002, come modificata dalla Delibera A. L. n. 208 del 05/02/2009, e non oltre quindici anni dalla precedente verifica.~~

### **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 D.P.R. n.º 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 ~~i tipi d'uso~~ **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 ~~il tipo d'uso l'uso b6d13~~ 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 ~~il tipo d'uso l'uso g2e8~~ nei limiti e con le prescrizioni di cui all'~~precedente~~ 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'~~a~~Art. 3.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati. Nelle medesime fasce di rispetto stradale, oltre agli usi esistenti, sono ammessi ~~i tipi d'uso~~ **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 ~~il tipo d'uso l'uso g2e8~~ nei limiti e con le prescrizioni di cui all'~~precedente~~ 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'~~a~~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 aree private di pertinenza degli interventi edilizi, o come aree da 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 D.P.R. n.º 753/1980 e s. m. e i. e le norme dell'art. 1 del D.M. 03/08/1981.

Per costruzioni ad uso **g2e8**, 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 ~~successivo~~ 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 D.P.R. ~~11/7/1980~~ n. 753/1980 e s. m. e i..

7. **Allineamenti stradali per gli interventi 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 al successivo art. 5-3-2~~, 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 antisdrucchiabile, 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. successive modificazione**.
4. Tra l'inizio delle livellette inclinate 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. [22/02n. 36/2001](#), e s. m. e i. ~~n. 36~~ 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/Maggio~~ 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. ~~11/12n. 1775/1933, n. 1775~~, al D.P.R. ~~11/07n. 753/1980 e s. m. e i., n. 753~~, alla L. ~~28/06n. 339/1986, n. 339~~, al D.M. ~~n. 449 del 21/03/1988 n. 449~~ e s. m. e i., alla L. ~~22/02n. 36/2001, n. 36~~, al D.P.C.M. 08/07/2003 e ~~DD.MM. 29/05/Maggio 2008~~, ed altresì alla L. R. ~~31/10n. 30/2000 e s. m. e i., n. 30~~.
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 attrezzate, 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, ~~nelle more di quanto indicato~~ 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 dal Decreto Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29/05/~~Maggio~~ 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 per tutti gli ambienti di vita e di lavoro.

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**~~e successive modificazioni e integrazioni~~.
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 ~~D. M. LL.PP.~~ della delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977, **Allegato III, punto 2.3** ~~e successive modificazioni e integrazioni.~~
  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. ~~03/04n. 152/2006,~~ **N°152,** (Norme in materia ambientale) e s. m. e i. e del regolamento di attuazione di talune disposizioni della precedente L. ~~05/01n. 36/1994,~~ **n. 36,** approvato con D.P.R. ~~18/02n. 238/1999,~~ **n. 238.**
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. ~~8/5n. 368/1904 n.368~~ e s. m. e i., al R.D. ~~25/7n. 523/1904 e s. m. e i., n. 523,~~ artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis, della L. R. ~~19/12n. 37/2002, n. 37~~ e s. m. e i., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e al Capo II, Sezione I, della L. R. ~~14/04n. 7/2004 e s. m. e i., n. 7~~ e quelle del "Regolamento di "Polizia Idraulica" **Consorziale**" del **Consorzio di Bonifica della Romagna, approvato con Delibera di C. A. n. 049 del 09/04/2015** ~~C. 2/94/GA.~~ 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 condotta 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. ~~Gli interventi di tombinatura di tratti del Al~~ reticolo idrografico secondario (minore) ~~si applicano anche le disposizioni di cui all'articolo 2.2, comma 2, lettera d) delle norme del PTCP sono vietati ad eccezione degli attraversamenti strettamente necessari a garantire l'accessibilità ad insediamenti esistenti non altrimenti raggiungibili. Eventuali interventi di interrimento e/o deviazione di tratti del reticolo idrografico minore sono consentiti esclusivamente se funzionali all'attuazione di previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del presente Piano o nel POC e previo parere vincolante dell'Autorità Idraulica competente. In particolare, la realizzazione di tali opere di tombamento parziale deve garantire quanto meno il mantenimento della sezione idraulica del canale, fatte salve eventuali prescrizioni di un sezionamento maggiore da parte della predetta Autorità Idraulica competente.~~
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'~~successivo~~ 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)*

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'~~successivo~~ 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 ~~del 09/05/2005~~). 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](http://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](http://www.enac.gov.it));
- *A.I.P. parte AD* – Pubblicazioni di informazioni aeronautiche (consultabile sul sito internet [www.enav.it](http://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](http://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 dall'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)*

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. successive modificazioni e integrazioni.**
  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 da apposito Regolamento Comunale (Allegato I).
- 2bis.* 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/**~~luglio~~**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 **b9e7** (in forma di concessione ~~temporanea~~ 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 ~~il tipo d'uso~~ l'uso **b9e7** (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.~~ **Art.** 338 del R.D. n. 1265/~~del~~ 1934 **e s. m. e i.** e del D.P.R. ~~10/09~~ **n. 285/1990 n. 285 e s. m. e i.** ~~successive modificazioni e integrazioni.~~
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 ~~vani~~ sottotetti ai sensi **ed alle condizioni fissate da** della 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;**~~solo negli edifici destinati in prevalenza a residenza (unità edilizie con almeno il 65% della~~ **Sul** ~~a funzione a1), esistenti alla data del 23/04/1998 (data di entrata in vigore della L.R. n. 11 del 6/04/1998 — recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) e~~ **per l'attuazione del presente intervento si applicano le specifiche disposizioni, nel rispetto dei seguenti 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.;**~~altezza utile media (vedi art.1.3.24) di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione e di m. 2,20 esclusivamente per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto con altezza superiore a m. 1,80 per la superficie relativa;~~
    - **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,**~~se in falda, quando consentito e nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 10 dell' precedente art. 2.16 su richiamato, pari o superiore a 1/16 della superficie di pavimento;~~

- il mantenimento delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde;
- ~~soppresso; la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, in luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse;~~
- ~~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). come negli interventi edilizi di cui al comma 1 del precedente art. 3.1.5, per il tipo d'uso a1 di cui al comma 9 del medesimo articolo;~~

~~il suddetto intervento per il recupero a fini abitativi dei vani sottotetti, al solo fine del rispetto del parametro della Sul preesistente non determina aumento della Sul stessa.~~

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 fondiari 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 - Deroche 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'~~l'~~~~successivo~~ 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'~~l'~~~~successivo~~ art. ~~4.1.2~~ 4.1.2.

**4bis.** Alle unità edilizie e fondiari 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; ~~per individuare tutti i suddetti casi e le relative unità minime di intervento, è necessario effettuare una lettura combinata delle planimetrie di progetto di cui alle Schede indicate nella Tav. 3 del presente RUE e di quelle di cui agli elaborati cartografici del pre-vigente P.R.U. come descritte al comma 4 del precedente 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.).~~

2. Viceversa gli interventi:

- di manutenzione (**MO** ed **MS**);
- di ristrutturazione edilizia (**RE**) ~~non~~ 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**);

- ~~e~~ di cambio d'uso (**CD**) ammesso nei casi di cui al **presente comma ed al successivo comma 2bis**,

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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 1.6.1, sono definite in contrasto con le destinazioni d'uso di cui al ~~l'~~**successivo** 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.**

**2bis.** L'intervento di cambio d'uso (**CD**), nel rispetto delle disposizioni di cui all'~~successivo~~ art. 4.1.3, è ammesso:

- nelle unità minime d'intervento prospicienti i "Fronti Commerciali" di cui al comma ~~8ter~~ dell'~~successivo~~ art. 4.1.4;
- nei casi previsti dagli elaborati grafici di cui al comma 4 dell'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.1.1.

**2ter.** 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 netta f.t. — Vedi art. 1.3.14~~), è consentito nelle aree su cui insistono i seguenti immobili:

- a) nel caso di immobili tutelati ai sensi degli ~~successivi~~ 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'~~precedente~~ 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 ~~tipi d'uso~~:

**a1.a, a2, b1e1, b2e2, b3d1, b4d2, b5d12, b7d14, b8d15, b9e7, d2c2** limitatamente a magazzini e depositi a servizio delle attività di cui agli ~~usi~~ **tipi d'uso b5d12 e b7d14, f1d9, f2d3, f3g2, g1, g3;**

relativamente all'~~tipo d'uso a1.a~~, sono soggetti, secondo i casi, al rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 dell'~~precedente~~ art. 1.6.1, gli alloggi di nuova realizzazione, anche in unità edilizie preesistenti, mediante i tipi di intervento edilizio di cui al ~~precedente~~ Capo 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.;

~~negli interventi di tipo **RE** di recupero a fini abitativi dei sottotetti preesistenti ai sensi della L.R. n. 11/1998 consentiti dal precedente art. 4.1.1, comma 2, lett. d), 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.~~

~~Il tipo d'uso **L'uso e1e3**, 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 2bis; **altresì** ai sensi ed alle condizioni di cui all'~~precedente~~ art. 1.1.11ter e nel rispetto dei limiti di cui al successivo comma 2ter, per ~~il tipo d'uso~~ **l'uso e1e3**, secondo i casi, è ammesso l'incremento della superficie di vendita esistente od il nuovo insediamento ~~a seguito della concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**).~~~~

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:

- **e4d6** con esclusione delle sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private;
- **e6d4, e8d11**;
- **d2c2** esclusivamente quando riferito a magazzini e depositi compatibili con l'ambiente urbano;
- **e1.ab1.a, g6**.

~~Per l'insediamento di tutti i suddetti usi, in fase di progettazione degli interventi edilizi consentiti nel centro storico, dovranno essere effettuate le valutazioni/dichiarazioni in merito all'inquinamento acustico previste dalla normativa vigente in materia (L. 447/95 e s. m. e i., art. 8) al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti.~~

2. Negli elaborati grafici (n. 12 Schede) di cui al comma 4 dell'~~precedente~~ 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 (**f1d9, f2d3 ed f3g2**); qualora dai suddetti elaborati grafici non sia possibile accertare gli usi esistenti, per tale accertamento si applicano le disposizioni di cui all'~~precedente~~ art. 1.6.2.

2bis. Le funzioni commerciali, terziarie e di servizio, fermo restando le funzioni relative alle attività in atto e quanto disposto ai precedenti commi per ~~i tipi~~

d'uso gli usi ivi richiamati, possono essere mantenute od insediate *ex novo* nelle unità minime d'intervento prospicienti i "Fronti Commerciali" di cui al comma 8ter dell'~~successivo~~ 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 2ter e del citato comma 8ter 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 **b1e1**, **b2e2**, **b3d1**, **b5d12** e **d2c2** limitatamente a magazzini e depositi a servizio ~~dei tipi d'uso~~ degli usi **b5d12** e **b7d14**, ed inoltre, insediare l'uso **b7d14** alle condizioni e nei limiti di cui al successivo comma 2ter;
- estendere gli usi **b1e1**, **b2e2**, **b3d1**, **b5d12**, 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 **e1e3**, mediante intervento diretto, esclusivamente nei casi indicati al precedente comma 1, ~~di concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1)~~, alle condizioni e nei limiti di cui all'~~precedente~~ art. 1.1.11ter e di cui al comma 2ter del presente articolo;
- insediare, esclusivamente previo inserimento nelle previsioni di un POC, gli usi **e1e3**, quali ulteriori casi diversi da quelli indicati al precedente alinea e **e4d6**, in quest'ultimo caso con esclusione delle sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private.

2ter. L'insediamento degli usi di cui ai precedenti commi, anche mediante l'intervento di cambio d'uso (CD) di cui al comma 2bis dell'~~precedente~~ art. 4.1.2, comunque è 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 ~~precedenti~~ 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'~~precedente~~ art. 2.17 ed in conformità alle norme di cui al comma 2 dell'~~precedente~~ art. 2.16, in materia di conservazione o modifica delle destinazioni d'uso. Negli edifici tutelati di cui al comma 1 dell'~~precedente~~ art. 2.14, gli usi **b7d14** e **C1e3** 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-testimoniaali 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 e allegati al presente RUE (Allegati E, F ed H) 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. Insegne

Le insegne relative agli esercizi commerciali, agli esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati dovranno essere preferibilmente contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, ecc.).

E' di norma da escludere l'applicazione su muratura, e comunque all'esterno dei vani murari di qualsiasi tipo, di insegne luminose, lampeggianti e di carattere stradale.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

Le norme e caratteristiche delle insegne sono contenute nell'apposito regolamento (Allegato E), che il Comune, per il centro storico, si riserva eventualmente di modificare.

## 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.

## 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.

## 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'~~precedente~~ 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 1bis dell’~~precedente~~ 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 ineditati privati: *verde privato*

*Definizione.* Per “*Spazi ineditati 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 del Verde (Allegato H); in tali aree è ammesso insediare, solo in soluzione interrata, anche parcheggi privati di tipo P3, nei casi previsti e nelle quantità ammesse, al ~~successivo~~ comma 8bis.

#### 6bis. 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 8bis. 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'~~precedente~~ art. 3.1.2.

#### 6ter. 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'~~precedente~~ art. 3.1.3, commi da 2 a 6, o siano da realizzare parcheggi pubblici di tipo P2, mediante l'insediamento ~~del tipo~~ dell'uso **f3g2** ed altresì, solo in soluzione interrata, anche parcheggi privati di tipo P3, nei casi previsti e nelle quantità ammesse, al successivo comma 8bis. 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'~~precedente~~ art. 3.1.1, sia di cui alla lett. h), comma 2 dell'~~precedente~~ art. 3.1.2.

#### 6quater. 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 8bis.

#### 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, ~~sia dal presente RUE, sia come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004~~, sono soggette ~~rispettivamente~~ al rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, dell'~~precedente~~ art. 2.16 ~~ed alle procedure autorizzative previste dal medesimo D.Lgs. n. 42/2004~~.

**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 ~~successivi~~ ~~artt.icoli~~ 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 ~~direttamente~~ ~~espressamente~~ previste nelle Schede di cui all'art. 4.1.1, punto 4.

Sono vietate 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 ~~legli~~ ~~stessie~~ siano previste dalle tipologie e schemi edilizi contenuti nelle Schede di cui al comma 4 dell'~~precedente~~ 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.

#### 8bis. 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 ~~precedenti~~ 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, entro la sagoma ~~planivolumetrica~~ dell'edificio ~~(S.A.N.F.T.)~~ 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'~~precedente~~ 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 ~~precedenti~~ artt.

3.1.5 e 3.1.6 e le stesse non possano essere raggiunte nell'edificio oggetto d'intervento, 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, *6bis*, *6ter* e *6quater*, nei limiti e forme di seguito stabiliti:

- aree a *Verde privato* (definite anche *Spazi ineditati 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'~~precedente~~ art. 3.2.3 del presente RUE unitamente a quelle del Regolamento del Verde (Allegato H) e delle modalità previste all'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ 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.

#### 8ter. 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'~~precedente~~ 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.

#### 8quater. 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 "Viabilità", si intendono le aree

destinate a sede stradale di cui al comma 1 dell'~~precedente~~ 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'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ 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 fondiari 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 ed attuabili solo mediante POC;
- b) **xPOC**: le unità fondiari (lotti ineditati) da attuare contestualmente all'ambito limitrofo per nuovi insediamenti ed esclusivamente mediante POC;
- 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 ~~dei tipi d'uso~~ **degli usi** previsti e consentiti rispettivamente dal comma 4 e dal comma 5 dell'~~successivo~~ 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 ~~e1e3~~ disciplinate dal presente RUE, principalmente, all'~~precedente~~ 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 **e-1.ab1.a** ed **e-1.bb1.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'~~successivo~~ art. 4.2.3, comma 8, nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ **degli usi** previsti e consentiti ai sensi dell'~~successivo~~ art. 4.2.2, comma 6.
7. Le unità fondiari e/o edilizie di cui al precedente comma 4, lettera a) si attuano sulla base delle disposizioni del POC; sino al loro inserimento nel POC, sono comunque ammessi gli interventi, sugli edifici ivi esistenti, di cui all'art. 4.2.3,

comma 9, senza aumento della **Sul** e nel rispetto ~~dei tipi d'uso~~ degli usi consentiti ai sensi dell'~~successivo~~ art. 4.2.2 comma 7.

8. Le unità fondiari di cui al precedente comma 4, lettera b) si attuano sulla base delle disposizioni del POC; sino al loro inserimento nel POC, sulle medesime unità fondiari 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 **Sul** e nel rispetto ~~dei tipi d'uso~~ degli usi consentiti ai sensi dell'~~successivo~~ 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 ~~dei tipi d'uso~~ degli usi consentiti ai sensi dell'~~successivo~~ 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 ~~tipi d'uso~~ usi:

**a1.a, a2, b1e1, b2e2, b3d1, b4d2, d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, **b5d12, b7d14, b8d15, b9e7, f1d9, f2d3, f3g2, g1, g3, g5;**

relativamente all'~~tipo d'uso~~ **a1.a**, sono soggetti, secondo i casi, al rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 dell'~~precedente~~ art. 1.6.1, gli alloggi di nuova realizzazione, anche in unità edilizie preesistenti, mediante i tipi di intervento edilizio di cui al ~~precedente~~ 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 tipo **RE** di recupero a fini abitativi dei sottotetti preesistenti ai sensi della L.R. 11/1998 ammessi dal successivo art. 4.2.3, commi 1 e 13, 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, ~~il tipo d'uso~~ **g5** non è mai ammesso, mentre ~~il tipo d'uso~~ **b7d14** 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 ~~tipi d'uso~~ **usi**:

**e4d6** escluse le attività bancarie di ogni genere, **e6d4**, **e9d10**, **e1.ab1.a**, **e1.bb1.b**, **e3**

in aggiunta ai sopraelencati usi compatibili sono considerati compatibili:

- ~~il tipo d'uso~~ **e1e3**, oltre ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE (20/02/2008), anche nei casi di nuovo insediamento, ~~derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**)~~ come ammesse dall'~~precedente~~ art. 1.1.11 *ter*, alle condizioni e limiti contenuti nello stesso articolo;
- ~~il tipo d'uso~~ **e2e4** 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 i medesimi ~~tipi d'uso~~ **usi e1e3** e **e2e4**, con il presente RUE non è ammessa la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, 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 ~~il tipo d'uso~~ **e1e3**, alle condizioni e limiti di cui al richiamato art. 1.1.11 *ter*. Inoltre per gli stessi ~~tipi d'uso~~ **usi e1e3** e **e2e4**, nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC è ammessa la riduzione della propria capacità insediativa preesistente od il nuovo insediamento, che per quest'ultimo, per quanto riguarda ~~il tipo d'uso~~ **e1e3**, 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 ~~tipo d'uso~~

~~e1e3~~, è ammesso l'ampliamento della Superficie utile lorda (**Sul**) esistente esclusivamente alle condizioni contenute nel medesimo comma 9, invece ~~i tipi d'uso~~ ~~gli usi e2e4~~ e ~~e9d10~~ 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 ~~tipi d'uso~~ ~~usi~~, i seguenti ulteriori ~~tipi d'uso~~ ~~usi~~:

~~b6d13~~, ~~e8d11~~, ~~d2c2~~, ~~e6~~, ~~g2e8~~ (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'~~successivo~~-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, ~~i tipi d'uso~~ ~~gli usi~~ indicati, come "previsti" al precedente comma 1, con le limitazioni ivi previste e ~~di quelle di cui al presente comma~~ ~~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 e nel caso di trasformazione degli altri usi preesistenti verso l'uso ~~a1.a~~, esclusivamente, per l'ampliamento di **Sul** di unità immobiliari residenziali esistenti o, se ed in quanto ammesse, anche in nuove insediabili.
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.

In 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 ~~dei tipi d'uso~~ ~~degli usi~~ in cui ricadono gli usi preesistenti, come classificati al ~~precedente~~-Capo 1.6 e nei limiti di quelli indicati, come "previsti" al precedente comma 1, nelle rispettive Zone. 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 **Sul** a destinazione residenziale possono essere previsti esclusivamente ~~nel POC~~ 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, ~~eventualmente~~ ~~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, ~~i tipi d'uso~~ **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 ~~nel POC~~ 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, ~~eventualmente 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'~~precedente~~ 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 ~~di tipo~~ **e1.ab1.a ed e1.bb1.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'~~precedente~~ art. 4.2.1); è altresì consentito il cambio d'uso di altri usi esistenti diversi dagli usi **e1.ab1.a ed e1.bb1.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 fondiari e/o edilizie di cui alle lettere a) e b), comma 4, dell'~~precedente~~ art. 4.2.1, sino al loro inserimento nelle previsioni del POC, è prevista in generale la possibilità, sia di mantenimento degli usi in atto, sia di insediare transitoriamente, ~~i tipi d'uso~~ **gli usi b8d15 ed f3g2** esclusivamente in forma di spazi di sosta a raso aperti, scoperti e privi di qualsiasi altro servizio complementare e l'uso **f2d3** per il quale non sono comunque ammessi attrezzature ed edifici di qualsiasi genere. Inoltre nelle unità fondiari di cui alla lettera a), comma 4, dell'~~precedente~~ art. 4.2.1, sia fino all'approvazione del POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA per la loro attuazione, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'~~successivo~~ art. 6.9.3bis, è altresì prevista la possibilità di insediare e/o di mantenere, transitoriamente ~~i tipi d'uso~~ **gli usi b1e1** (esercizi commerciali di vicinato esclusivamente non alimentari), **b2e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio) e **b5d12** (Artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o di gastronomia in genere); ~~per l'insediamento dei predetti usi, in fase di progettazione degli interventi edilizi consentiti dalle norme del presente Capo 4.2, dovranno essere effettuate le valutazioni/dichiarazioni in merito all'inquinamento acustico previste dalla normativa vigente in materia (L. 447/95 e s. m. e i., art. 8 e criteri definiti dalla D.G.R. n. 673/04), al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti.~~
8. Sulle infrastrutture e sugli edifici relativi alle aree del tratto terminale del "porto canale", di cui alla lettera c), comma 4, dell'~~precedente~~ 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 fondiari ed aree comprese negli ambiti di cui all'~~precedente~~ art. 4.2.1, ed individuati e tutelati ai sensi degli ~~precedenti~~ 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 fondiari 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'~~precedente~~ 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 ~~di tipo b1e1 e c1e3~~ 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 ~~il tipo d'uso~~ ~~l'uso c1e3~~, nel rispetto altresì di quanto richiesto all'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 1.6.1, in contrasto con le destinazioni d'uso di cui all'~~precedente~~ art. 4.2.2, nel caso del loro mantenimento in atto, ai sensi dell'~~precedente~~ 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 ed gli usi tipi d'uso previsti o compatibili, questi ultimi, ad eccezione del tipo dell'uso **e1e3**, esclusivamente in caso di incremento, se e quando consentito, degli usi **c2e4**, **e9d10**, **e1.ab1.a**, **e1.bb1.b**, come indicati al comma 1 dell' ~~precedente~~ 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 vani sottotetti, ai sensi ~~ed alle condizioni fissate da~~ la L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (*Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*), ~~solo negli edifici destinati in prevalenza a residenza (unità edilizie con almeno il 65% della~~ **Sul a funzione a1**; ~~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' ~~precedente~~ 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. ~~ed esistenti alla data del 23/04/1998 (data di entrata in vigore della L.R. n. 11 del 6/04/1998 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) e~~ 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 ~~nel rispetto dei seguenti parametri:~~

- di cui alla lettera a), del comma 2, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i.; ~~altezza utile media (vedi art.1.3.24) di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione e di m. 2,20 esclusivamente per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto con altezza superiore a m. 1,80 per la superficie relativa;~~
- 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; ~~rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16 della superficie di pavimento;~~
- di cui alla lettera c), del comma 2, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i.; ~~il mantenimento delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde;~~
- 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**); ~~la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse;~~
- 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 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), ~~come nelle quantità prescritte negli interventi edilizi di cui al comma 1 del precedente art. 3.1.5, per il tipo d'uso a1, di cui al comma 9 del medesimo articolo;~~

~~il suddetto intervento per il recupero a fini abitativi dei vani sottotetti, al solo fine del rispetto della Sul preesistente e/o dell'indice di utilizzazione fondiaria (UF), non determina aumento della Sul stessa.~~

- Nelle medesime zone di cui all'art. 4.2.1 comma 1 lettere a), b), c), ~~e d)~~ **ed e)**, oltre all'applicazione delle precedenti disposizioni del presente comma e di quelle di cui ai successivi commi del presente articolo:
  - ~~ed~~ anche in deroga alle **norme su richiamate stesse**, relative alle medesime zone (Acr1, Acr2, Acr3, ~~ed~~ Acr4 **ed** Acr5), ai sensi dell'~~successivo~~ art. 5.4.2, comma 1 bis, ~~si applica quanto segue: per gli interventi, ove consentiti, di nuova costruzione (NC), di demolizione totale e ricostruzione (RI) e di ristrutturazione rilevante su edifici esistenti (RE relative a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro, qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile (Su) superiore a 1000 metri quadrati e demolizione e ricostruzione), che 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 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i., è ammesso il previsto un~~ incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) ~~pari al 5% di quella preesistente o massima ammessa dalle normative di zona;~~ **fatta eccezione per le funzioni prevalentemente residenziali a1.a**, quanto sopra comunque fermo restando il non superamento dell'**UF** max complessivo pari a 0,80 mq./mq. ed il rispetto delle **ulteriori disposizioni contenute nel comma 1 bis del richiamato art. 5.4.2** ~~norme in materia di distanze minime tra edifici (De e Df) e distanze minime dalle strade (Ds) e per quest'ultima inoltre quelle di cui al comma 5 dell'art. 3.3.7.~~ Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) ~~pari al 5%~~, 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 3.1, ~~3.2~~ 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 provvedimenti di "Valorizzazioni e Alienazioni del Patrimonio Immobiliare ai sensi dell'Art. 58, D. L. n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008 e s. m. e i.", qualora definitivamente cedute in proprietà a terzi mediante le diverse forme giuridiche ammesse per tali cessioni.**

- Nelle porzioni territoriali **individuatae 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) -i) e -l)~~ o identificate con le unità fondiariae di cui al comma 4, lettera b), del medesimo art. 4.2.1, sulle unità edilizie e/o fondiariae 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 ineditata 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) 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’~~precedente~~ art. 1.3.21, solo nei casi in cui siano già

specificamente previsti incrementi di Superficie utile edificabile (**Sue**) di cui all'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ 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 ~~Sud~~ denominato "Città delle Colonie – **Riccione Sud**" ai sensi dell'art. ~~5.1032 bis~~ delle N. di ~~T. A.~~ 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 fondiari 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'~~l'precedente~~ 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 (~~PP o~~ 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'~~l'precedente~~ 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 **Sul**, 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) 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.

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'~~l'precedente~~ 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'~~l'precedente~~ art. 1.3.23, previsti e le prescrizioni di zona contenute nei piani stessi.

Sulle unità edilizie e fondiari 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) 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) 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'~~precedente~~ 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**;

**AM**, esclusivamente per l'adeguamento dei servizi igienici, fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di misura non superiore ai 4 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. 7ter della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., al fine di favorire la *qualificazione del patrimonio edilizio esistente*, sono ammessi 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) 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 del Verde (Allegato H);
- un incremento della Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente, rispettivamente, sino al 15% e sino al 20%, mediante gli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** e di tipo **RI**, al fine della razionalizzazione della ricettività e del potenziamento dei servizi e degli spazi di soggiorno. Per usufruire di detti incrementi di **Sul** preesistente, comprensivi di quelli riconosciuti ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1bis, 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** del 15%) ed 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 edifici*”; allo scopo 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;

- 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 60% 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.

Con i sopraelencati interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** e di tipo **RI**, nel rispetto di tutte le precedenti condizioni è comunque consentito di incrementare la Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente, compresa la quota d'incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) riconosciuta ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1**bis**, 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);

- 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.;

- b) nel caso di modifica della destinazione alberghiera delle unità edilizie considerate "di carattere marginale", con cambio d'uso degli usi ~~di tipo e1.ab1.a ed e1.bb1.b~~ negli usi indicati come "previsti" al comma 1 dell'~~precedente~~ art. 4.2.2, su tali unità sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

**RE**, associato a **CD**, con esclusione sia dell'aumento di **Sul** 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'~~precedente~~ 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 4** unità immobiliari complessive (escluse quelle riferibili ad autorimesse di tipo P3);

**RE**, esclusivamente mediante demolizione integrale e successiva ricostruzione, associato a **CD**, con **Sul** 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 del 16/09/1996 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'~~precedente~~ art. 1.3.23);

- Applicazione di tutti gli altri parametri e condizioni sia della rispettiva zona Acr, sia del presente articolo.

9. Nelle unità fondiariae e/o edilizie di cui alla lettera a) comma 4, dell'~~precedente~~ art. 4.2.1, sia sino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA per la loro attuazione, 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'~~precedente~~ 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 fondiariae 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'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ art. 6.9.3bis, 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. 6.9.3bis

10. Nelle unità fondiariae di cui alla lettera b) comma 4, dell'~~precedente~~ art. 4.2.1, sino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, 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 esclusivamente 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. 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'~~precedente~~ 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'~~successivo~~ art. ~~icolo~~ 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.
- 12 bis.** ~~Soppresso. Nelle porzioni delle zone Acr 1, 2, 3, 4 e 5 di cui al presente articolo ed altresì delle zone Acr6 così come disciplinate al successivo articolo 4.2.4, in fase di progettazione degli interventi edilizi e/o opere, dovranno essere salvaguardate le Distanze di Prima Approssimazione (D.p.a.) previste dal D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008 dalle linee elettriche ad alta tensione per tutti gli ambienti di vita e di lavoro.~~
- 13.** Nelle zone e nelle unità edilizie e fondiari ed aree, comprese negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di cui all'~~precedente~~ 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 ~~precedenti~~ 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 ~~precedenti~~ 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 fondiari 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 fondiari, 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.
- 14 bis.** Alle zone ed alle unità edilizie e fondiari ed aree, comprese negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 4.2.1 che, a seguito dell'approvazione della 1<sup>a</sup> 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 fondiari 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, ~~i tipi d'uso~~ **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~~ **tipi d'uso b8d15, 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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi a2, b8d15, e8d11, f2d3, f3g2**.
- 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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi e4d6, 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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi e9d10, f2d3.**
- 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 ~~il tipo d'uso~~ **l'uso f3g2.**
- Interventi ammessi  
sono ammessi gli interventi di tipo **MO, MS, RE, AR.**

### **Scheda 6 - Centro Sportivo Comunale**

- Usi previsti

sono previsti i tipi d'uso gli usi:

- **b2e2, b8d15**;
- **e6d4** con esclusione delle attività di sale pubbliche da gioco;
- **e7d5** 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);
- **f2d3**;
- **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'~~precedente~~ 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 non si applicano alle strutture del Palazzetto dello Sport e di quelle ulteriori comprese nell'area distintamente individuata e disciplinata 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, in quanto sulle medesime strutture continuano ad applicarsi tutte le disposizioni contenute e o richiamate nella suddetta Variante al PRG/V di cui ai medesimi citati atti di C. C. n. 114/2007 e n. 37/2008, nel PRG/V pre-vigente, nel Regolamento Edilizio pre-vigente e nella Delibera di C. C. n. 54 del 22/09/2011, recante "Permesso di costruire in deroga al costruendo Palazzetto dello Sport di Riccione" e nella Delibera di G. C. n. 364 del 01/12/2011, recante "Realizzazione in project financing del Palazzetto dello Sport di Riccione. Approvazione variante in corso d'opera".

### **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 ~~precedenti~~ 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 **g10g9**.

#### Usi previsti:

Per l'edificio dell'ex fornace:

- **b2e2, b4d2, e5d7**;
- **e6d4** con esclusione delle attività di sale pubbliche da gioco;
- **e7d5** 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);
- **e9d10, f1d9**;

Per l'area scoperta: **f2d3, g1, g10g9**.

### **Scheda 8 - Attrezzature residenziali e sociali, pubbliche**

#### Usi previsti:

sono ammessi ~~i tipi d'uso~~ **gli usi** preesistenti ed **a1.a, a2** limitatamente a convitti e **b4d2** 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**; ~~in sede di progettazione dei medesimi interventi edilizi dovranno essere salvaguardate le Distanze di Prima Approssimazione (D.p.a.) previste dal D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008 dalle linee elettriche ad alta tensione per tutti gli ambienti di vita e di lavoro.~~

## 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) **ACS 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’~~precedente~~ art. 1.6.1, in contrasto con le destinazioni d’uso di cui ai commi 3 e 5 dell’~~successivo~~ art. 4.3.5, nel caso del loro mantenimento in atto, ai sensi dell’~~precedente~~ 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 fondiari e/o edilizie individuate come porzioni già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di attrezzature, spazi collettivi e infrastrutture non ancora attuate e attuabili solo mediante POC.
  - b) **PORT**: le aree e le infrastrutture del “porto turistico”;

4. Le unità fondiariale e/o edilizie di cui al precedente comma 3, lettera a), si attuano sulla base delle disposizioni del POC. Sia sino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA per la loro attuazione, 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'~~successivo~~ art. 6.9.3bis, 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. 6.9.3bis; altresì nelle aree libere e/o inedificate è consentito l'insediamento transitorio degli usi **b8d15** ed **f3g2** esclusivamente in forma di spazi di sosta a raso, aperti, scoperti e privi di qualsiasi altro servizio complementare e l'uso **f2d3** per il quale non sono comunque ammessi attrezzature ed edifici di qualsiasi genere ed inoltre nelle unità fondiariale 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<sup>a</sup> 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 fondiariale 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 degli ~~precedenti~~ 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 ~~precedenti~~ 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 comma 5 dell'~~successivo~~ 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, ~~degli successivi~~ artt. da 4.3.6 a 4.3.13. L'ampliamento di esercizi commerciali di cui agli usi di tipo ~~b1e1~~ e ~~c1e3~~ 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 ~~il tipo d'uso~~ **uso c1e3**, nel rispetto altresì di quanto prescritto all'~~precedente~~ 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 fondiari 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'~~successivo~~ art. 4.3.3.

8. Nelle porzioni di zone, unità edilizie e fondiari ed aree di cui ai precedenti commi 1 e 3, che ricadano nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'~~precedente~~ 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 fondiari ed aree.**
- 8.bis Nelle porzioni di zone, unità edilizie e fondiari 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 fondiari 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 [precedente](#) 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 **e-1.ab1.a** ed **e-1.bb1.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)*

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 (**b1e1**, **b2e2**, **b3d1**, **b5d12**) 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~~**65**% 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)*

1. Le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera sono composte da unità immobiliari caratterizzate per la presenza di funzioni ricettive (**e1.ab1.a**, **e1.bb1.b**), di funzioni residenziali (**a1**, **a2**), e di funzioni terziarie commerciali e di servizio privato (**b1e1**, **b2e2**, **b3d1**, **b5d12**), ed altri usi minori.
2. Le unità edilizie sono classificate a prevalente destinazione alberghiera quando le unità immobiliari utilizzate per funzioni alberghiere (**e1.ab1.a**, **e1.bb1.b**) rappresentano insieme almeno il 65% della Superficie utile lorda (**Sul**) dell'unità edilizia.

**2bis.** 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)*

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 (**b1e1**, **b2e2**, **b3d1**, **b5d12**), Attività

ricreative, sportive e di spettacolo prive o con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano (**b4d2**, **e6d4**) ed altri usi minori. L'eventuale presenza di funzioni residenziali (**a1**, **a2**) e ricettive (**e1.ab1.a**, **e1.bb1.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'~~precedente~~ 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 **e1.ab1.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 ~~e1.ab1.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 **e1.ab1.a**) dotate di più di 19 alloggi (camere), collocate all'interno della zona turistica ad elevata qualità Act4;
  - d) le strutture alberghiere (unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera con funzioni per attività ricettive alberghiere di tipo **e1.ab1.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 Legge 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 del 16/09/1996 in poi siano stati rilasciati titoli abilitativi relativi ad interventi, comprendenti anche aumenti di Superficie utile edificabile (**Sue**) di cui all'~~precedente~~ 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 ~~precedente~~ Capo 1.5;

- e) le strutture alberghiere (unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera con funzioni per attività ricettive alberghiere di tipo **e1.bb1.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'~~precedente~~ art. 4.3.1.
  - f) le strutture alberghiere (unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera con funzioni per attività ricettive alberghiere di tipo **e1.ab1.a** ed **e1.bb1.b**), con qualsiasi numero di alloggi (camere):
    - ristrutturare o ampliare a seguito dell'applicazione degli interventi edilizi, incrementi di **Sul** e cambi d'uso previsti al comma 6 dell'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ 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. ~~del 9/04/1990~~, 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 fondiaria) 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)**

1. Si tratta delle unità edilizie che si identificano con le colonie o con strutture similari, quali le case per ferie e gli ostelli (**e3**).

**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 ai 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 **e1.ab1.a** e **e1.bb1.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 **e1.ab1.a** e **e1.bb1.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"**~~di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i.,~~ 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 ~~agli successivi~~ artt. 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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ 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~~ **successivi** 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 precedenti** 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 ~~precedente~~ 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'~~l'~~ **precedente** 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 **rappor**to **tasse** di permeabilità (cfr. 1.3.12) **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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ 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'~~successivo~~ art. ~~icolo~~ 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'~~precedente~~ 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 ~~precedente~~ 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 ~~successivi~~ art. ~~icoli~~ 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. Le diverse possibilità di intervento, di cui ai precedenti commi, non si possono cumulare sulla stessa unità edilizia, con l'eccezione degli interventi di recupero di tipo **MO**, **MS**, **RE**, che non escludono interventi successivi, sia di demolizione totale e ricostruzione (**RI**) sulla stessa unità edilizia, sia interventi in “Area programma”. Le medesime possibilità di intervento, di cui ai precedenti commi, altresì non si possono cumulare sulla stessa unità edilizia, né con gli interventi di **AM**, necessari per per effettuare l'aumento di volume relativo a quello di **Sul** ammesso per l'adeguamento dei servizi igienici fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di misura non superiore ai 4 mq. di **Sul** nelle unità edilizie**

~~a prevalente destinazione alberghiera (B) previsti nelle su elencate Zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5, né, con l'eccezione di quanto disposto al successivo comma 9, con gli interventi di cui al successivo comma 6; per tali ultimi interventi è anche vietata la cumulabilità fra loro.~~

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, ~~solo negli edifici destinati in prevalenza a residenza (unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (A), di cui al precedente art. 4.3.2.1), esistenti alla data del 23/04/1998 (data di entrata in vigore della L.R. n. 11 del 6/04/1998 – recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti), ai sensi ed alle condizioni fissate da~~ della citata L. R. n. 11/1998 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 ~~vani~~ 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 ~~e nel rispetto dei le~~ seguenti disposizioni ~~parametri~~:
- di cui alla lettera a), del comma 2, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i.; ~~altezza utile media (vedi art.1.3.24) di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione e di m. 2,20 esclusivamente per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto con altezza superiore a m. 1,80 per la superficie relativa;~~
  - 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; ~~rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16 della superficie di pavimento;~~
  - di cui alla lettera c), del comma 2, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i.; ~~il mantenimento delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde;~~
  - 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; ~~la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse;~~
  - 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 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)., ~~come nelle quantità~~

~~prescritte negli interventi edilizi di cui al comma 1 del precedente art. 3.1.5, per il tipo d'uso a1, di cui al comma 9 del medesimo articolo;~~

~~—il suddetto intervento per il recupero a fini abitativi dei vani sottotetti, al solo fine del rispetto della **Sul** preesistente e/o dell'indice di utilizzazione fondiaria (**UF**), non determina aumento della **Sul**.~~

5bis. 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'~~successivo~~ art. 5.4.2, comma 1bis, ~~si applica quanto segue: per gli interventi, ove consentiti, di demolizione totale e ricostruzione (**RI**) e di ristrutturazione rilevante su edifici esistenti (**RE** relative a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro, qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile (**Su**) superiore a 1000 metri quadrati e demolizione e ricostruzione), che 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 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i, è ammesso il **previstoun** incremento di Superficie utile lorda (**Sul**); pari al **5%** di quella preesistente o massima ammessa dalle normative di zona. **Q**fatta eccezione per le Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (**A**) nel caso delle funzioni **a1**, quanto sopra comunque **si applica** fermo restando il non superamento dell'**UF** massimo complessivo pari a 1,67 mq./mq. ed il rispetto delle **ulteriori disposizioni contenute nel comma 1bis del richiamato art. 5.4.2** norme in materia di distanze minime tra edifici (**De e Df**) e distanze minime dalle strade (**Ds**) e per quest'ultima inoltre quelle di cui al comma 5 dell'art. 3.3.7. 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'~~precedente~~ art. 4.3.1, si applica anche alle Unità edilizie classificate esclusivamente con le sottocategorie 3.1, ~~3.2~~ e 3.3 dell'~~precedente~~ art. 2.17.~~

5ter. 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**, **d1**, **d12**;

al fine di favorire la qualificazione del su descritto *patrimonio edilizio esistente*, in attuazione dell'art. 7ter 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 3bis del medesimo art. 7ter, 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 **Sul** preesistente, comprensivo di quello riconosciuto ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1bis, pari alla **Sul** 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. 1.1.11ter, ed alle ulteriori seguenti condizioni:

- a) intervento edilizio soggetto a titolo edilizio convenzionato;
  - b) deve essere 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 **50%** 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'intero edificio oggetto d'intervento, soluzioni di *edilizia bioclimatica*: impiego di materiali "*bioedill*" 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 **Sul** 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. 7ter 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.norme* del PSC, il presente RUE, per le attività ricettive, sia turistiche che congressuali, prevede un limitato incremento della capacità insediativa della Superficie utile lorda (**Sul**) 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 agli ~~precedenti~~ artt. 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'~~precedente~~ 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 del Verde (Allegato H).
- b) E' ammesso, al fine 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 per il 60%** a superficie di soggiorno (**Su.So**) ed a servizi (**Su.Se**), **e per il rispetto a quella 40%** a superficie ricettiva (**Su.R**), **fsino al 15% e sino al 20%**, mediante gli interventi di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** e di tipo **RI**; **con il predetto 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).** ~~ed altresì sino al 18% mediante gli interventi di tipo RE anche congiuntamente ad AM di cui ai commi 16, 18 e 28 dell'art. 2.17 e sino al 20% mediante intervento di tipo RI; al fine di conservare e favorire la presenza di spazi liberi a terra (SLT), l'incremento di Superficie utile lorda (Sul) di cui sopra, se previsto con interventi di tipo RE congiuntamente ad AM, potrà essere realizzato sia mediante sopraelevazione dell'edificio preesistente che mediante ampliamento del sedime preesistente dell'edificio; nel secondo caso, si dovrà prevedere la demolizione delle eventuali superfetazioni o l'accorpamento di fabbricati accessori preesistenti nell'unità edilizia, con la prescrizione, per gli edifici collocati a mare dei Viali D'Annunzio e Torino, che l'ampliamento del loro sedime non riduca la visuale libera del fronte mare degli edifici preesistenti. Le percentuali sopra indicate da attribuire a servizi e spazi di soggiorno, in casi di motivate necessità, possono intendersi non vincolanti, ma comunque sempre prioritarie rispetto a quelle riferite agli alloggi per gli ospiti (Su.R).~~



Per usufruire dei suddetti incrementi di Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente, comprensivi di quelli riconosciuti ai sensi dell'~~art. 5.4.2, comma 1bis~~, rispettivamente, sino al 15% e sino al ~~20%~~**18%**, ~~comprensivi di quelli riconosciuti ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1bis~~, 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** 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 edifici"; di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i.~~ 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 1bis~~, sino al 20%, 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 ~~agli~~**artt.icoli** 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, 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~~**30%** rispetto ai valori minimi obbligatori ~~stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i.~~;
- 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 il suddetto intervento di tipo **RI**, 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 sopra elencate. La capacità insediativa totale insediabile sull'unità edilizia principale sarà comprensiva della **Sul** preesistente dei due edifici e dell'incremento del 20% 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.

- Con gli interventi sopraelencati, ad esclusione di quelli di tipo **RE** anche congiuntamente ad **AM** di cui ai commi 16, 18 e 28 dell'art. 2.17, e nel rispetto di tutte le precedenti condizioni è comunque consentito di incrementare la Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente, compresa la quota d'incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) riconosciuta ai sensi dell'~~successivo~~ art. 5.4.2, comma 1**bis**, 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).
- 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 ~~e1-ab1.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'~~successivo~~ 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~~**30**% rispetto ai valori minimi obbligatori **stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"** di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i. e del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal ~~presente RUE per le nuove costruzioni~~ 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 [successivo](#) Capo 5.2.
7. Nelle zone Act3 e Act4, in attuazione dell'art. 7ter 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'~~precedente art. icolo~~ 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 **e1.ab1.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, **non è insediabile l'uso a1.b (Residenza temporanea)** 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), è ammessa esclusivamente con l'intervento di tipo **RI** e 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 la ricostruzione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui ~~agli~~[successivi art. icoli](#) 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'~~successivo~~ 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~~**30**% rispetto ai valori minimi obbligatori **stabiliti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"** ~~di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i., in applicazione del comma 1 bis dell'~~[successivo](#) art. 5.4.2;
  - applicare le norme vigenti in materia di classificazione delle strutture ricettive alberghiere relative almeno alle 3 stelle.

8. In conformità a quanto disposto al comma 8 dell'~~precedente~~ art. 4.3.1, gli interventi di cui ai commi 6 e 7 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'~~precedente~~ 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..

~~— Gli incrementi della Superficie utile lorda (**Sul**) preesistente consentiti alla lettera b) del precedente comma 6, non si applicano alle unità edilizie già sottoposte ad interventi su base di "area programma" e a quelle che abbiano già usufruito di incrementi di Superficie utile edificabile (**Sue**) di cui al precedente art. 1.3.23, da specifici provvedimenti assunti dal Consiglio Comunale al fine di agevolare la riqualificazione delle strutture ricettive, alla data di entrata in vigore del presente RUE; nel solo caso di incrementi di Sue di cui al precedente art. 1.3.23, calcolata ai sensi del medesimo articolo, derivanti dai predetti specifici provvedimenti assunti dal Consiglio Comunale che risultino inferiori a quelli di Superficie utile lorda (**Sul**), conseguenti all'applicazione delle percentuali di cui alla lettera b) del precedente comma 6, è comunque consentito il raggiungimento delle percentuali medesime.~~

#### **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 fondiari 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 ~~precedente~~ 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 tipi d'uso~~ **e1b1**, **e2b2**, **b3**, **e3d1**, **e4b4**;
- funzioni residenziali di cui agli ~~usi tipi d'uso~~ **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 ~~tipo d'usie~~ **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 ~~precedente~~ 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.;

~~negli interventi di tipo **RE** di recupero a fini abitativi dei sottotetti preesistenti ai sensi della L.R. n. 11/1998 ammessi dai precedenti art. 4.3.1, comma 6 ed~~

~~art. 4.3.4, comma 5, 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.~~

- funzioni commerciali, terziarie, sportive e di spettacolo di cui agli tipi ~~usi d'uso~~ **b1e1, b2e2, b3d1, b4d2, b5d12, b8d15, b9e7, c4d6, c5d7, c6d4, c8d11**;

in aggiunta ai sopraelencati usi previsti o compatibili è considerato inoltre compatibile ~~il tipo d'uso~~ **l'uso c1e3**, 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, ~~derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) come ammesso dal precedente alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter, alle condizioni e limiti contenuti nello stesso articolo.~~ Per il medesimo ~~tipo d'uso~~ **c1e3**, 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, non è ammessa la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, è sono ammesso, oltre al suo la riduzione, il mantenimento, e l'ampliamento della predetta 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. 1.1.11ter. Inoltre per lo stesso ~~tipo d'uso~~ **c1e3**, nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC, ~~sono è ammesso, sia la riduzione della propria capacità insediativa preesistente, sia~~ il nuovo insediamento per ulteriori casi diversi da quelli indicati al su citato art. 1.1.11ter, 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 ~~tipo d'uso~~ **c1e3**, 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 ~~ai tipi d'uso~~ agli usi **f1d9, f2d3, f3g2, 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, g8d8, g810** limitatamente alle aree di cui alla lettera b), comma 3 dell'art. 4.3.1, **g911** (il tipo d'uso **g5** non è ammesso e non è considerato compatibile negli edifici tutelati di cui al comma 6 del precedente art. 4.3.1);

sono esclusi ~~i tipi d'uso~~ gli usi:

**b6d13, b7d14, c2e4, c3e5, c7d5, c8d11, c9d10, d1c1, d2c2, d4d18, e6, g2e8, g7, g9.**

4. Nelle singole zone turistiche di cui ai successivi ~~articoli~~ 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. ~~L'uso b4 è comunque ammesso in tutte le zone turistiche ed in ogni tipo di intervento.~~

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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.1 e nel rispetto ~~dei tipi d'uso 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'~~precedente~~ art. 1.5.4, ~~i quali 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 06/08/2008, n. 133 (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)~~, si attuano secondo quanto previsto all'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.3, da riservare esclusivamente per ~~tipi d'uso~~ **usi e1.ab1.a** e **e1.bb1.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'~~precedente~~ art. 4.3.5:

- a) sono consentiti i seguenti ~~tipi d'uso~~ **usi: a1.a, a2, b1e1, b2e2, b3d1, b4d2, b5d12, b8d15, d6, limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, e5d7, e6d4, e1ab1.a, e1bb1.b, f1d9, f2d3, f3g2, g3, g5, g6, g8d8, e7**; oltre ai sopraelencati ~~tipi d'uso~~ **usi**, è consentito ~~il tipo d'uso~~ **l'uso e1e3**, 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 derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) come ammesso dal precedente art. 4.3.5, alle condizioni e limiti richiamati nello stesso articolo;**
- b) ~~i tipi d'uso~~ **gli usi a1.a, a2, b3d1, b4d2, e5d7, e6d4, f1d9, f2d3, f3g2, g3, g5, g6, g8d8, 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) ~~i tipi d'uso~~ **gli usi ricettivi alberghieri (e1.ab1.a e e1.bb1.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'~~precedente~~ art. 4.3.3, sia alla prevista e ammessa riduzione di altri ~~tipi d'uso~~ **usi** anche diversi oltre a quelli elencati alla lettera a);
- d) ~~i tipi d'uso~~ **gli usi b1e1, b2e2, b5d12, b8d15**, sono confermati complessivamente nella capacità insediativa preesistente e possono subire solo trasformazioni nei rapporti tra loro, ad eccezione ~~del tipo dell'uso~~ **b8d15**, ovvero essere introdotti ex novo od incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri ~~tipi d'uso~~ **usi** anche diversi, purché considerati compatibili, oltre a quelli elencati alla lettera a); inoltre ~~il tipo d'uso~~ **l'uso b1e1** può subire riduzione della capacità insediativa preesistente nei casi di nuovo insediamento ~~del tipo dell'uso~~ **e1e3**, ammessi dall'~~precedente~~ art. 4.3.5;
- e) ~~soppressa il tipo d'uso c1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle su richiamate norme di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa, in misura corrispondente alla prevista e ammessa~~



~~riduzione di altri tipi d'uso anche diversi, purché considerati compatibili, oltre a quelli elencati alla lettera a) ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

- *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'~~precedente~~ 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 ~~precedenti~~ 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 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 Vittime del Fascismo, Lungomari della Libertà e Repubblica, Rismondo-Corridoni e Catullo, verso gli usi e1, e2, 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'~~precedente~~ art. 4.3.4 e relative alle unità edilizie di cui al successivo punto 2.2.

## 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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quelle ammesse in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5bis e 5ter dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ **degli usi** sotto indicati.

### Usi previsti

Sono confermati i ~~seguenti tipi d'uso~~ **usi** preesistenti: **a1.a**, **a1.b**, **a2**, **b1e1**, **b2e2**, **b3d1**, **b4d2**, **b5d12**, **b8d15**, **e1e3**, **e5d7**, **e6d4**, **e1ab1.a**, **e1bb1.b**, **f1d9**, **f2d3**, **f3g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **g8d8**, **e7**. ~~fatto salvo quanto di seguito indicato:~~

- ~~— i rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi i tipi d'uso preesistenti, possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso **a1**, **b1**, **b2**, **b3**, **b5**, **b8**, **e1.a**, **e1.b**, i quali se preesistenti non possono in ogni caso subire una riduzione della rispettiva specifica capacità insediativa fatta eccezione per il tipo d'uso **a1**, la cui capacità insediativa può essere trasformata verso gli stessi tipo d'uso ad eccezione di quanto stabilito ai successivi alinea;~~
- ~~— nelle unità edilizie ricadenti all'interno dell'ambito territoriale delimitato dai viali Parini, Milano, Rismondo Corridoni e Catullo, i seguenti preesistenti tipi d'uso **b1** e **b2**, possono trasformare la rispettiva capacità insediativa fra loro, non applicandosi in tal caso quanto disposto al precedente alinea, con la prescrizione che nelle unità prospicienti i viali Ceccarini e Dante, la predetta possibilità di trasformazione si applica esclusivamente al tipo d'uso **b2**, il quale, quindi può essere trasformato unicamente verso il tipo d'uso **b1**;~~
- ~~— il tipo d'uso **e1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5; in tal caso non si applicano i precedenti limiti alla trasformazione del tipo d'uso **b1**;~~

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, 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, 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 **a1.a, a1.b, b3** (limitatamente agli affittacamere e le case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale) e **b4.a** (escluse le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico) inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma i suddetti usi **a1.b, b3** e **b4.a**, complessivamente, non possono superare la quota del valore del 50% della **Sul** complessiva degli usi **a1**, esistente alla data del 20/02/2008.

Gli usi **e1, e2, d2** e **d12**, qualora collocati a piano terra non possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **a1.a** ed **a1.b**.

- ~~i tipi d'uso~~ Gli usi **e1.a** ed **e1.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 ~~di tipi d'uso~~ 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'~~precedente~~ 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 4 mq. di **Sul**, per ogni camera priva di bagno, o comunque con bagno preesistente inferiore a detta superficie.

### Usi previsti

Sono confermati i ~~seguenti tipi d'uso~~ **usi** preesistenti: **a1.a, a1.b, a2, b1e1, b2e2, b3d1, b4d2, b5d12, b8d15, e1e3, e5d7, e6d4, e1ab1.a, e1bb1.b, f1d9, f2d3, f3g2, g3, g5, g6, g8d8, e7. fatto salvo quanto di seguito indicato:**

- ~~il tipo d'uso e1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5; in tal caso non si applicano i precedenti limiti alla trasformazione del tipo d'uso b1;~~

Gli usi **e1, e2, d1, d2, d12, 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, e1, e2, 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 verso gli usi **b1.a, b1.b** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.

Gli usi **a1.a, a1.b, b3** (*limitatamente agli affittacamere e le case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale*) e **b4.a** (*escluse le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico*) inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma i suddetti usi **a1.b, b3** e **b4.a**, complessivamente, non possono superare la quota del valore del 50% della **Sul** complessiva degli usi **a1**, esistente alla data del 20/02/2008.

- ~~i tipi d'uso~~ Gli usi **e1.ab1.a** ed **e1.bb1.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.

- ~~Altri tipi d'uso preesistenti non compresi nel precedente elenco di quelli confermati, possono anch'essi essere trasformati esclusivamente verso i tipi d'uso, b1, b2, b3, b5, b8, e1.a, e1.b.~~

### 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 al ~~comma 5bis e 5ter~~ dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ degli usi sotto indicati.

#### Usi previsti

Sono confermati i ~~seguenti~~ tipi d'uso ~~usi~~ preesistenti: **a1.a**, **a1.b**, **a2**, **b1e1**, **b2e2**, **b3d1**, **b4d2**, **b5d12**, **b8d15**, **c1e3**, **c5d7**, **c6d4**, **e1.ab1.a**, **e1.bb1.b**, **f1d9**, **f2d3**, **f3g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **g8d8**, **e7**.;

~~i rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi~~ Tutti ~~tipi d'uso~~ ~~gli usi~~ preesistenti ~~di cui sopra~~, possono essere trasformati ~~reti~~ la rispettiva capacità insediativa verso gli usi ~~a favore dei tipi d'uso~~ **b1e1**, **b2e2**, **b3d1**, **b4d2**, **b5d12**, **b8d15**, **c1**, **c5d7**, **e1.ab1.a**, **e1.bb1.b** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.

Gli usi **a1.a** ed **a1.b**, inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma l'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **Sul** complessiva degli usi **a1**, esistente alla data del 20/02/2008.

~~Il tipo d'uso c1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

~~Altri tipi d'uso preesistenti non compresi nel precedente elenco di quelli confermati, possono anch'essi essere trasformati esclusivamente verso i tipi d'uso b1, b2, b3, b4, b5, b8, c5, e1.a, e1.b.~~

#### 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 ~~06/08n. 133/2008, n. 133~~ (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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma *5bis* dell'~~precedente~~ art. 4.3.4 e **D** ed è confermato ~~il tipo d'uso~~ l'uso preesistente: **b2e2** 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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle

disposizioni di cui al comma 5<sup>bis</sup> dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ degli usi sotto indicati.

#### Usi previsti

Sono confermati ~~i tipi d'uso~~ gli usi preesistenti.

~~ed i rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra gli stessi tipi d'uso~~ Gli usi preesistenti possono ~~essere trasformati~~ la rispettiva capacità insediativa verso gli usi a favore dei tipi d'uso **a1.a**, **a1.b**, **b1e1**, **b2e2**, **b3d1**, **b4d2**, **b5d12**, **b8d15**, **c1**, **e1.a** **b1.a**, **e1.b** **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 **a1.a**, **a1.b**, **b3** (*limitatamente agli affittacamere e le case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale*) e **b4.a** (*escluse le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico*) inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma i suddetti usi **a1.b**, **b3** e **b4.a**, complessivamente, non possono superare la quota del valore del 50% della **Sul**, esistente alla data del 20/02/2008 o di progetto, complessiva degli usi **a1**.

~~Il tipo d'uso c1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

#### 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 stella, 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 ~~ridotta~~ del 10%, per le strutture con meno di ~~2015~~ 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 del 16/09/1996 in poi;~~

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  $UF_{\text{esistente}} \leq 1.2 \text{ mq/mq}$  →  $UF_{\text{max}} = 0.9072 \text{ mq/mq}$
  - se  $UF_{\text{esistente}} > 1.2 \text{ mq/mq}$  e  $\leq 1.5 \text{ mq/mq}$  →  $UF_{\text{max}} = 0.9274 \text{ mq/mq}$
  - se  $UF_{\text{esistente}} > 1.5 \text{ mq/mq}$  e  $\leq 1.8 \text{ mq/mq}$  →  $UF_{\text{max}} = 0.9576 \text{ mq/mq}$
  - se  $UF_{\text{esistente}} > 1.8 \text{ mq/mq}$  e  $\leq 2 \text{ mq/mq}$  →  $UF_{\text{max}} = 0.9778 \text{ mq/mq}$
  - se  $UF_{\text{esistente}} > 2 \text{ mq/mq}$  →  $UF_{\text{max}} = 10.80 \text{ mq/mq}$ ;
- per le sole unità edilizie tutelate ai sensi degli ~~precedenti~~ artt. 2.14, 2.15 nel solo caso in cui l’**UF** esistente sia minore di  $0.9072 \text{ mq./mq.}$ , 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;

b3) 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 seguenti tipi d'uso**:

— **a1.a, b1e1, b2e2, b3d1, b5d12, b8d15** 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 **dei tipi d'uso 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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quelle ammesse in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5bis dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti **dei tipi d'uso degli usi** sotto indicati.

#### Usi previsti

Sono confermati **i tipi d'uso degli usi** preesistenti.

~~ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni all'unità edilizia~~ **Gli usi preesistenti possono essere trasformati la rispettiva capacità insediativa verso gli usi a favore dei tipi d'uso b1e1, b2e2, b3d1, b5d12, e1, ed inoltre e3 alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e e4d6 limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.;**

~~R~~relativamente alle unità edilizie che non abbiano effettuato interventi di modifica ~~dei tipi d'uso degli usi~~ preesistenti **verso gli usi a favore dei tipi d'uso** 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 **i tipi d'uso degli usi e1.ab1.a, e1.bb1.b, b8d15** ed **a1** per una quota non superiore al 30% della **Sul** preesistente.

**L'uso a1.b non può superare la quota del valore del 50% della Sul complessiva degli usi a1.**

— ~~Per il tipo d'uso e1, è ammesso il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) come consentito dal precedente art. 4.3.5, alle condizioni e limiti richiamati nello stesso articolo.~~

### 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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5bis dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ **degli usi** sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati ~~i tipi d'uso~~ **gli usi** preesistenti.

~~ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni all'unità edilizia~~ ~~Gli usi preesistenti possono essere trasformati~~ **la rispettiva capacità insediativa verso gli usi** ~~favore dei tipi d'uso~~ **a2, e1.ab1.a, e1.bb1.b, e3b3, b4d2, b8d15**, ed inoltre ~~c1e3~~ **alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e d6 limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.**

~~nonché~~ **Inoltre**, solo mediante l'intervento di tipo **RI** associato anche a **CD**, possono essere introdotti ex novo ~~i tipi d'uso~~ **gli usi a1, b3d1**.

**L'uso a1.b non può superare la quota del valore del 50% della Sul complessiva degli usi a1.**

~~Il tipo d'uso c1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

#### **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'~~precedente~~ art. 4.3.1 e nel rispetto ~~dei tipi d'uso~~ **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'~~precedente~~ art. 1.5.4, si attuano secondo quanto previsto all'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.3, da riservare esclusivamente per ~~i tipi d'uso~~ **gli usi e1.ab1.a** e **e1.bb1.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'~~precedente~~ art. 4.3.5:

- a) sono consentiti i seguenti ~~tipi d'uso~~ **usi: a1.a, a2, b1e1, b2e2, b3d1, b4d2, b5d12, b8d15, d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, **c5d7, c6d4, e1.ab1.a, e1.bb1.b, f1d9, f2d3, f3g2, g3, g5, g6, g8d8, e7**; oltre ai sopraelencati ~~tipi d'uso~~ **usi**, è consentito ~~il tipo d'uso~~ **l'uso e1e3**, 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** ~~derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) come ammesso dal precedente art. 4.3.5, alle condizioni e limiti richiamati nello stesso articolo;~~
- b) ~~i tipi d'uso~~ **gli usi a1.a, a2, b3d1, b4d2, c5d7, c6d4, f1d9, f2d3, f3g2, g3, g5, g6, g8d8, e7**, sono confermati complessivamente nella capacità insediativa preesistente; tali ~~tipi d'uso~~ **usi** possono subire riduzioni, trasformazioni tra loro, ovvero essere introdotti ex novo od incrementati nella misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri ~~tipi d'uso~~ **usi** diversi da quelli sopra elencati, purché considerati compatibili;
- c) ~~i tipi d'uso~~ **gli usi** ricettivi alberghieri (**e1.ab1.a, e e1.bb1.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'~~precedente~~ art. 4.3.3, sia alla prevista e ammessa riduzione di altri ~~tipi d'uso~~ **usi** anche diversi oltre a quelli elencati alla lettera a);
- d) ~~i tipi d'uso~~ **gli usi b1e1, b2e2, b5d12, b8d15**, non possono subire riduzioni della loro complessiva capacità insediativa preesistente, ma solo trasformazioni nei rapporti tra loro, ad eccezione ~~del tipo dell'uso~~ **b8d15**, con un minimo di **Sul** da riservare all'~~tipo d'uso~~ **b5d12**, pari al 15% della Sul dell'intero piano terra; tali ~~tipi d'uso~~ **usi** possono altresì essere introdotti ex novo od incrementati in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri ~~tipi d'uso~~ **usi** anche diversi, purché considerati compatibili, oltre a quelli elencati alla lettera a); inoltre ~~il tipo d'uso~~ **l'uso b1e1** può subire riduzione della capacità insediativa preesistente nei casi di nuovo insediamento ~~del tipo dell'uso~~ **e1e3**, ammessi dall'~~precedente~~ art. 4.3.5;

- e) ~~soppressa. il tipo d'uso c1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle su richiamate norme di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa, in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri tipi d'uso anche diversi, purché considerati compatibili, oltre a quelli elencati alla lettera a) ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

- *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'~~precedente~~ 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 ~~precedenti~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.4 e relative alle unità edilizie di cui al successivo punto 2.2.

## 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.

### 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 5bis del precedente art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati.~~

### Usi previsti

~~Sono confermati i tipi d'uso preesistenti **a1**, **a2**, **b1**, **b2**, **b3**, **b4**, **b5**, **b8**, **c1**, **c5**, **c6**, **e1.a**, **e1.b**, **f1**, **f2**, **f3**, **g3**, **g5**, **g6**, **g8**, fatto salvo quanto di seguito indicato:~~

~~i rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi tipi d'uso preesistenti possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso **a1**, **b1**, **b2**, **b3**, **b5**, **b8**, **e1.a**, **e1.b**, i quali se preesistenti non possono in ogni caso subire una riduzione della rispettiva specifica capacità insediativa ad eccezione di quanto disposto ai successivi alinea;~~

~~la possibilità di trasformazione, in alternativa a quanto disposto al precedente alinea, si applica ai tipi d'uso **b1** e **b2** che, possono, viceversa trasformare esclusivamente la rispettiva capacità insediativa tra loro, con la prescrizione che nelle unità prospicienti il viale Dante, nel tratto compreso tra p.le Ceccarini e viale Pascoli, la predetta possibilità di trasformazione, si applica esclusivamente al tipo d'uso **b2**, il quale, quindi può essere trasformato unicamente verso il tipo d'uso **b1**;~~

~~il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso~~

~~art. 4.3.5; in tal caso non si applicano i precedenti limiti alla trasformazione del tipo d'uso **b1**;~~

- ~~— i tipi d'uso **e1.a** ed **e1.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 (**Act2B**)

~~Alle presenti unità edilizie, si applicano le disposizioni di cui al punto 2.2) dell'art. 4.3.6.~~

### ~~Interventi ammessi~~

- ~~— Sono ammessi interventi di tipo **MO, MS, RE, NC, RI, AM** e **CD** nei limiti di tipi d'uso 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 del precedente 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 4 mq. di **Sul**, per ogni camera priva di bagno, o comunque con bagno preesistente inferiore a detta superficie.~~

### ~~Usi previsti~~

- ~~— Sono confermati i tipi d'uso preesistenti **a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, c1, c5, c6, e1.a, e1.b, f1, f2, f3, g3, g5, g6, g8**, fatto salvo quanto di seguito indicato:~~

- ~~— il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5; in tal caso non si applicano i precedenti limiti alla trasformazione del tipo d'uso **b1**;~~

- i tipi d'uso ~~e1.a ed e1.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.
- Altri tipi d'uso preesistenti non compresi nel precedente elenco di quelli confermati, possono anch'essi essere trasformati esclusivamente verso i tipi d'uso ~~b1, b2, b3, b5, b8, e1.a, e1.b~~.

### 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.

#### 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 5bis del precedente art. 4.3.4, ~~D~~ e ~~CD~~ nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati.

#### Usi previsti

— Sono confermati i tipi d'uso preesistenti ~~a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, c1, c5, c6, e1.a, e1.b, f1, f2, f3, g3, g5, g6, g8~~; i rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi tipi d'uso preesistenti di cui sopra, possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso ~~b1, b2, b3, b4, b5, b8, c1, c5, e1.a, e1.b~~.

Il tipo d'uso ~~c1~~, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa, in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso ~~b1~~) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.

- Altri tipi d'uso preesistenti non compresi nel precedente elenco di quelli confermati, possono anch'essi essere trasformati esclusivamente verso i tipi d'uso ~~b1, b2, b3, b4, b5, b8, c5, c6, e1.a, e1.b~~.

### 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.

#### 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** del precedente art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati.~~

~~Usi previsti~~

~~Sono confermati i tipi d'uso preesistenti ed i rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra gli stessi tipi d'uso possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso **a1, b1, b2, b3, b4, b5, b8, c1, e1.a, e1.b**.~~

~~Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

*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.~~

~~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:~~

~~— di tipo **RE** esclusivamente mediante demolizione integrale e successiva ricostruzione ed **RI** entrambi associati a **CD**, con **Sul** preesistente ridotta 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) e classificazione alberghiera a 1 stella, dalla data del 16/09/1996 in poi;~~

~~— 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  $UF_{\text{esistente}} \leq 1.2 \text{ mq/mq}$  —————  $\rightarrow UF_{\text{max}} = 0.72 \text{ mq/mq}$~~

~~-se  $UF_{\text{esistente}} > 1.2 \text{ mq/mq}$  e  $\leq 1.5 \text{ mq/mq}$   $\rightarrow UF_{\text{max}} = 0.74 \text{ mq/mq}$~~

~~-se  $UF_{\text{esistente}} > 1.5 \text{ mq/mq}$  e  $\leq 1.8 \text{ mq/mq}$   $\rightarrow UF_{\text{max}} = 0.76 \text{ mq/mq}$~~

~~-se  $UF_{\text{esistente}} > 1.8 \text{ mq/mq}$  e  $\leq 2 \text{ mq/mq}$   $\rightarrow UF_{\text{max}} = 0.78 \text{ mq/mq}$~~

~~-se  $UF_{\text{esistente}} > 2 \text{ mq/mq}$  —————  $\rightarrow UF_{\text{max}} = 0.80 \text{ mq/mq}$ ;~~

- ~~— per le sole unità edilizie tutelate ai sensi dei precedenti artt. 2.14, 2.15 nel solo caso in cui l'UF esistente sia minore di 0.72 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.~~

#### 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 i seguenti tipi d'uso:~~
  - ~~— **a1, b1, b2, b3, b5, b8**, insediabili comunque esclusivamente a seguito della trasformazione dei tipi d'uso preesistenti."~~

#### 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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5bis dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ **degli usi** sotto indicati.

##### Usi previsti

Sono confermati ~~i tipi d'uso~~ **gli usi** preesistenti.

- ~~- ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni all'unità edilizia~~ ~~Gli usi preesistenti possono essere trasformati~~ **la rispettiva capacità insediativa**, al piano terra degli edifici, **verso gli usi** ~~favore dei tipi d'uso~~ **b1e1, b2e2, b5d12**; ed inoltre **e1e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.
- ~~ed altresì~~ **Inoltre**, nel solo caso di intervento di tipo **RI** associato anche a **CD**, possono essere introdotti ex novo ~~i tipi d'uso~~ **gli usi** **a1, e1.ab1.a, e1.bb1.b, b8d15**; l'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **Sul**, complessiva degli usi **a1**.



~~Per il tipo d'uso **c1**, è ammesso il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) come consentito dal precedente art. 4.3.5, alle condizioni e limiti richiamati nello stesso articolo.~~

**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.

~~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** del precedente art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati.~~

~~Usi previsti~~

~~Sono confermati i tipi d'uso preesistenti ed i loro rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi tipi d'uso preesistenti possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso **a2, e1.a, e1.b, e3, b4, b8, c1**, nonché, solo mediante l'intervento di tipo **RI** associato anche a **CD**, possono essere introdotti ex novo i tipi d'uso **a1, b3**.~~

~~Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

**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'~~precedente~~ art. 4.3.1 e nel rispetto ~~dei tipi d'uso~~ 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'~~precedente~~ art. 2.9, gli interventi, sulle unità edilizie ivi esistenti, si attuano comunque nei limiti contenuti al comma 3 dello stesso art. 2.9, ~~come richiamate~~ con le precisazioni di cui al comma 8 dell'~~precedente~~ art. 4.3.1.

Nella presente zona, altresì, nelle porzioni territoriali di cui al comma 9 dell'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 1.5.4, ~~i quali 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. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008, n. 133,~~ si attuano secondo quanto previsto all'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.3, da riservare esclusivamente per **i tipi d'uso gli usi e1.ab1.a e e1.bb1.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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.5:

- a) ~~i tipi d'uso~~ **gli usi e1.ab1.a e e1.bb1.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 ~~tipi d'uso~~ **usi**;
- b) interventi relativi alle Superfici di soggiorno (**Su.So**), alle Superfici di servizio (**Su.Se**) ~~dei tipi d'uso~~ **degli usi e1.ab1.a ed e1.bb1.b ed ai tipi d'uso** **agli usi b4d2 e b8d15**, possono essere realizzati in soluzioni unitarie di tipo consortile;

- c) ~~il tipo d'uso l'uso e1e3, 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 qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa, in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili, oltre a quelli elencati alla lettera a) ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo~~

- *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'~~precedente~~ 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 ~~precedenti~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.4 e relative alle unità edilizie di cui al successivo punto 2.2.

Infine, sulle unità edilizie di cui al comma 3 dell'~~precedente~~ art. ~~icolo~~ 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 **e1.ab1.a**, è ammesso applicare le particolari disposizioni ed interventi 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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al ~~com~~ ~~ma~~ ~~ia~~ ~~5bis~~ ~~e~~ ~~5ter~~ dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso degli usi~~ sotto indicati.

### Usi previsti

~~Sono confermati i tipi d'uso preesistenti ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni alle unità edilizie possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso **b1**, **b2**, **b4**, **e1.a**, **e1.b**, **e3**, **c1**, i quali se preesistenti, non possono in ogni caso subire una riduzione della rispettiva capacità insediativa. I suddetti tipi d'uso preesistenti, per i quali sia ammessa la riduzione della rispettiva specifica capacità insediativa, possono essere trasformati a favore del tipo d'uso **a1**~~

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**, **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.

Gli usi **a1.a**, **a1.b**, **b3** (limitatamente agli affittacamere e le case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale) e **b4.a** (escluse le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico) inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma i suddetti usi **a1.b**, **b3** e **b4.a**, complessivamente, non possono superare la quota del valore del 50% della **Sul**, esistente alla data del 20/02/2008 o di progetto, complessiva degli usi **a1**.

Gli usi **e1**, **e2**, **d2** e **d12**, qualora collocati a piano terra non possono trasformare la rispettiva capacità insediativa verso gli usi **a1.a** ed **a1.b**.

~~I tipi d'uso~~ Gli usi **e1.ab1.a**, e **e1.bb1.b**, ~~possono essere introdotti anche qualora non 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.

~~Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5; in tal caso non si applicano i precedenti limiti alla trasformazione del tipo d'uso **b1**.~~

## 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.

~~Sono ammessi interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso 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 del precedente 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 4 mq. di **Sul**, per ogni camera priva di bagno, o comunque con bagno preesistente inferiore a detta superficie.~~

### Usi previsti

Sono confermati i tipi d'uso **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.

Gli usi **a1.a**, **a1.b**, **b3** (limitatamente agli affittacamere e le case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale) e **b4.a** (escluse le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico) inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma i suddetti usi **a1.b**, **b3** e **b4.a**, complessivamente, non possono superare la quota del valore del 50% della **Sul** complessiva degli usi **a1**, esistente alla data del 20/02/2008.

~~ed i tipi d'uso~~ Gli usi **e1.a**, **b1.a** ed **e1.b**, **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.

~~Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5; in tal caso non si applicano i precedenti limiti alla trasformazione del tipo d'uso **b1**.~~

~~Altri tipi d'uso preesistenti possono essere trasformati, nei rapporti interni della capacità insediativa dell'unità edilizia esclusivamente verso i tipi d'uso **e1.a**, **e1.b**, **b4**.~~

### 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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 5bis e 5ter dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ degli usi sotto indicati.

#### Usi previsti

Sono confermati ~~gli usi tipi d'uso~~ preesistenti con l'eccezione dei dancing all'aperto, ritenuti incompatibili.

~~I rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi tipi d'uso~~ Gli usi preesistenti possono ~~essere trasformati~~ la rispettiva capacità insediativa verso gli usi ~~favore dei tipi d'uso~~ **b2**, **e2**, **b4**, **d2**, **c1**, **e1.a**, **b1.a**, **e1.b**, **b1.b** ed **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.

Gli usi **a1.a** ed **a1.b**, inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma l'uso **a1.b** non può superare la quota del valore del 50% della **Sul** complessiva degli usi **a1**, esistente alla data del 20/02/2008.

Limitatamente alle unità edilizie prospicienti i viali Gramsci e Battisti, la capacità insediativa preesistente ~~dei tipi d'uso degli usi **b3d1**~~ ai piani terra, può essere trasformata a favore dell'~~tipo d'uso **b1e1**~~.

~~I tipi d'uso **b4** e **b8** possono~~ Nell'ambito territoriale collocato a nord di Viale Ceccarini, può essere introdotto ~~i ex novo ed il tipo d'uso~~ l'uso **b8d15**, -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**.

~~Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

#### 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 ~~06/08 n. 133/2008, n. 133~~, 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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5bis dell'~~precedente~~ art. 4.3.4 e **D** e sono confermati ~~i tipi d'uso~~ gli usi in atto: **b2e2** 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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5bis dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ degli usi sotto indicati.

##### Usi previsti

~~I tipi d'uso~~ Gli usi preesistenti possono essere complessivamente confermati o trasformati ~~in~~ la rispettiva capacità insediativa verso gli usi ~~a favore dei tipi d'uso~~ **c1**, **e1.a** **b1.a**, **e1.b** **b1.b**, **b4d2** ed inoltre **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

Gli usi **a1.a**, **a1.b**, **b3** (limitatamente agli affittacamere e le case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale) e **b4.a** (escluse le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico) inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma i suddetti usi **a1.b**, **b3** e **b4.a**, complessivamente, non possono superare la quota del valore del 50% della **Sul** complessiva degli usi **a1**, esistente alla data del 20/02/2008.

Nell'ambito territoriale collocato a nord di Viale Ceccarini ~~P~~ può essere introdotto ex novo ~~il tipo d'uso~~ ~~il tipo d'uso~~ **b8d15**, il quale deve essere realizzata esclusivamente in soluzione interrata.

~~Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

## 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 **Sul**, 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 ~~i tipi d'uso~~ ~~gli usi~~ **gli usi** in atto fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno ~~dei tipi d'uso~~ ~~degli usi~~ **degli usi** di seguito previsti da attuarsi mediante gli interventi edilizi di cui sopra.

E' previsto ~~il tipo d'uso~~ ~~il tipo d'uso~~ **il tipo d'uso** **b4d2** finalizzato alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi solo in unità fondiaria di pertinenza di attività ricettive, in soluzione all'aperto e funzionalmente collegati all'attività principale.

E' previsto l'insediamento ~~del tipo dell'uso~~ ~~del tipo dell'uso~~ **del tipo dell'uso** **b5d12** 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 ~~i tipi d'uso~~ ~~gli usi~~ ~~gli usi~~ **gli usi** **e1.a**, **b1.a**, e **e1.b**, **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 il tipo d'uso ~~uso b8d15~~, ma esclusivamente in soluzione interrata.

## 2.6) Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (**Act3G**)

*Soppresso.*

### 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 5bis del precedente art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati.~~

### Usi previsti

~~Sono confermati i tipi d'uso preesistenti ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni all'unità edilizia possono essere trasformati verso i tipi d'uso **b1, b2, b5, c1** ed altresì, nel solo caso di intervento di tipo **RI** associato anche a **CD**, può essere introdotto ex novo il tipo d'uso **b8**.~~

~~Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

## **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'~~precedente~~ art. 4.3.1 e nel rispetto ~~dei tipi d'uso~~ degli usi previsti ai successivi punti 1) e 2).

Nella ~~presente~~ zona Act4, per le porzioni territoriali che ricadano nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'~~precedente~~ art. 2.9, gli interventi, sulle unità edilizie ivi esistenti, si attuano comunque nei limiti contenuti al comma 3 dello stesso art. 2.9, ~~come richiamato~~ con le precisazioni di cui al comma 8 dell'~~precedente~~ art. 4.3.1; altresì, nelle porzioni territoriali di cui al comma 9 dell'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 1.5.4, si attuano secondo quanto previsto all'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.3, da riservare esclusivamente per ~~i tipi d'uso~~ **gli usi e1.ab1.a** e **e1.bb1.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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.5:

- a) ~~i tipi d'uso~~ **gli usi a1.a, a2, e1.ab1.a, e1.bb1.b, e3b3, b1e1, b2e2, b3d1, e1e3, e5d7, e6d4, f2d3**, sono confermati nella capacità insediativa preesistente complessivamente considerata. Tali ~~tipi d'uso~~ **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 ~~tipi d'uso~~ **usi**, sia all'applicazione dei premi di cui all'~~precedente~~ art. 4.3.3, relativamente alle strutture ricettive di cui ~~ai tipi d'uso~~ **agli usi e1.ab1.a, e1.bb1.b**.

~~I tipi d'uso~~ **Gli usi e1.ab1.a ed e1.bb1.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**) ~~dei tipi d'uso~~ **degli usi e1.ab1.a ed e1.bb1.b** ed ~~ai tipi d'uso~~ **agli usi b4d2 e b8d15**, possono essere realizzati in soluzioni unitarie di tipo consortile;

- b) ~~il tipo d'uso~~ **l'uso e1e3**, 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 qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa, in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili, oltre a quelli elencati alla lettera a) ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

- *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'~~precedente~~ 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 ~~precedenti~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.4 e relative alle unità edilizie di cui al successivo punto 2.2.

Infine, sulle unità edilizie di cui al comma 3 dell'~~precedente~~ art. ~~icolo~~ 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 **e1.ab1.a**, è ammesso applicare le particolari disposizioni ed interventi di cui al comma 7 dell'~~precedente~~ 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 al ~~comma~~ **5bis e 5ter** dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ **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**, **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.

Gli usi **a1.a**, **a1.b**, **b3** (limitatamente agli affittacamere e le case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale) e **b4.a** (escluse le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico) inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma i suddetti usi **a1.b**, **b3** e **b4.a**, complessivamente, non possono superare la quota del valore del 50% della **Sul**, esistente alla data del 20/02/2008 o di progetto, complessiva degli usi **a1**.

Qualora gli usi **e1**, **e2**, **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**.

Sono confermati i tipi d'uso preesistenti fatto salvo quanto di seguito indicato:

~~a) i rapporti di capacità insediativa, fra i diversi tipi d'uso, interni all'unità edilizia possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso **a1**, **a2**, **b1**, **b2**, **b4**, **c1**, **e1.a**, **e1.b**, **e3**, anche qualora non preesistenti, i quali se preesistenti non possono in ogni caso subire una riduzione della propria rispettiva specifica capacità insediativa.;~~

~~b) la possibilità di trasformazione di cui alla precedente lettera a) non si applica ai tipi d'uso **b1**, **b2**, **b5**, i quali se preesistenti, possono mutare esclusivamente i rapporti di capacità insediativa tra loro;~~

~~e) il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5; in tal caso non si applicano i precedenti limiti alla trasformazione del tipo d'uso **b1**.~~

~~Nelle unità edilizie preesistenti poste all'interno dell'ambito territoriale collocato a nord del torrente Marano gli usi di cui alle precedenti lettere a) e b) possono essere trasformati verso il tipo d'uso **a1** non applicando in tal caso le limitazioni contenute nelle stesse lettere a) e 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.

### Interventi ammessi

~~Sono ammessi interventi di tipo **MO**, **MS**, **RE**, **NC**, **RI**, **AM** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso 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 del precedente 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 4 mq. di Sul, per ogni camera priva di bagno, o comunque con bagno preesistente inferiore a detta superficie.~~

#### ~~Usi previsti~~

~~Sono confermati i tipi d'uso preesistenti, ed i tipi d'uso e1.a ed e1.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.~~

~~Il tipo d'uso c1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5; in tal caso non si applicano i precedenti limiti alla trasformazione del tipo d'uso b1.~~

~~Altri tipi d'uso preesistenti possono essere trasformati, nei rapporti interni della capacità insediativa dell'unità edilizia esclusivamente verso i tipi d'uso e1.a, e1.b, b2, b4.~~

### 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 ~~com~~ **5bis e 5ter** dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ **degli usi** sotto indicati.

#### Usi previsti

Sono confermati ~~i tipi d'uso~~ **gli usi** preesistenti. ~~ed i~~

~~rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi tipi d'uso~~ **Gli usi** preesistenti possono ~~essere trasformati~~ **la rispettiva capacità insediativa verso gli usi** a favore dei tipi d'uso **e1.a**, **b1.a**, **e1.b**, **b1.b**, **b1.e1**, **b2.e2**, **b4.d2**, ed **e1.e3** alle **condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter.**

~~I tipi d'uso b4 e b8, possono~~ **Nell'ambito territoriale collocato a nord di Viale Ceccarini, può essere introdotto ex novo ed il tipo d'uso l'uso b8d15, il quale deve essere realizzato esclusivamente in soluzione interrata, con indice UF = 1,5 mq./mq..**

~~Il tipo d'uso c1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

#### 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 5bis dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ **degli usi** sotto indicati.

##### Usi previsti

~~I tipi d'uso~~ **Gli usi** preesistenti possono essere complessivamente confermati o trasformati ~~in~~ **la rispettiva capacità insediativa verso gli usi a favore dei tipi d'uso a1.a, a1.b, e1.ab1.a, e1.bb1.b, b1e1;** ed inoltre, **e1e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.;

**Gli usi a1.a, a1.b, b3 (limitatamente agli affittacamere e le case e appartamenti per vacanza gestiti in forma imprenditoriale) e b4.a (escluse le strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico) inoltre, sono tra loro intercambiabili, ma i suddetti usi a1.b, b3 e b4.a, complessivamente, non possono superare la quota del valore del 50% della Sul, esistente alla data del 20/02/2008 o di progetto, complessiva degli usi a1.**

**Nell'ambito territoriale collocato a nord di Viale Ceccarini, P può essere introdotto ex novo il tipo d'uso l'uso b8d15, il quale deve essere realizzato ma esclusivamente in soluzione interrata.**

~~Il tipo d'uso c1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

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 **del precedente di cui al punto 2.2) dell'art. 4.3.8;**

~~— 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 **gli stessi** **seguenti** interventi **di cui alla lett. b), del punto 2.5) dell'art. 4.3.6.:**

~~— di tipo **RE** esclusivamente mediante demolizione integrale e successiva ricostruzione ed **RI** entrambi associati a **CD**, con **Sul** preesistente ridotta 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) e classificazione alberghiera a 1 stella, dalla data del 16/09/1996 in poi;~~

~~— 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  $UF_{esistente} \leq$  di 1.2 mq/mq  $\rightarrow UF_{max} = 0.72$  mq/mq~~

~~— se  $UF_{esistente} >$  1.2 mq/mq e  $\leq$  1.5 mq/mq  $\rightarrow UF_{max} = 0.74$  mq/mq~~

~~— se  $UF_{esistente} >$  1.5 mq/mq e  $\leq$  1.8 mq/mq  $\rightarrow UF_{max} = 0.76$  mq/mq~~

~~— se  $UF_{esistente} >$  1.8 mq/mq e  $\leq$  2 mq/mq  $\rightarrow UF_{max} = 0.78$  mq/mq~~

~~— se  $UF_{esistente} >$  2 mq/mq  $\rightarrow UF_{max} = 0.80$  mq/mq;~~

~~— per le sole unità edilizie tutelate ai sensi dei precedenti artt. 2.14, 2.15 nel solo caso in cui l'**UF** esistente sia minore di 0.72 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.~~

Usi previsti:

- nel caso di mantenimento della destinazione alberghiera si applicano le **stesse** disposizioni **del precedente 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.** **seguenti tipi d'uso:**



- ~~— a1, b1, b2, b3, b5, b8, insediabili comunque esclusivamente a seguito della trasformazione dei tipi d'uso preesistenti.~~

#### 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.

##### 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 **Sul**, 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 i tipi d'uso in atto fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei tipi d'uso di seguito previsti da attuarsi mediante gli interventi edilizi di cui sopra.~~

- ~~— E' previsto il tipo d'uso **b4** finalizzato alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi solo in unità fondiaria di pertinenza di attività ricettive, in soluzione all'aperto e funzionalmente collegati all'attività principale.~~

- ~~— E' previsto l'insediamento del tipo d'uso **b5** 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 i tipi d'uso **e1.a, e1.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 il tipo d'uso **b8**, ma esclusivamente in soluzione interrata.~~

#### 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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5bis dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti ~~dei tipi d'uso~~ degli usi sotto indicati.

Relativamente all'unità edilizia "ex Colonia Primavera", in conformità alle disposizioni di cui all'~~precedente~~ art. 2.17 per la sottocategoria 1.2, così come richiamate al comma 6 dell'~~precedente~~ 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 ~~dei tipi d'uso~~ 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'~~precedente~~-art. 2.15.

#### Usi previsti

Sono confermati ~~i tipi d'uso~~ gli usi preesistenti.

~~ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni all'unità edilizia~~ Gli usi preesistenti, possono essere trasformati verso ~~la rispettiva capacità insediativa verso gli usi~~ tipi d'uso **b1e1, b2e2, b5d12**, ed inoltre, **e1e3** alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11ter e **d6** limitatamente alle attività bancarie di ogni genere.

~~ed altresì,~~ nNel solo caso di intervento di tipo **RI** associato anche a **CD**, possono essere introdotti ex novo ~~i tipi d'uso~~ gli usi **a1.a, a1.b, e1.ab1.a, e1.bb1.b** e **b8d15** 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 **Sul** complessiva degli usi **a1**.

~~Il tipo d'uso c1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

- Relativamente all'unità edilizia "ex Colonia Primavera", in conformità alle disposizioni di cui al comma 6 dell'~~precedente~~-art. 4.3.1 ed al comma 2 dell'~~precedente~~-art. 2.16 per la categoria di tutela 1, sono confermati ~~i tipi d'uso~~ gli usi preesistenti ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni all'unità edilizia possono essere trasformati verso ~~i tipi d'uso~~ gli usi **e1.ab1.a, e1.bb1.b, e3b3** e può essere introdotto ex novo ~~il tipo d'uso~~ l'uso **b8d15** il quale, deve essere realizzato esclusivamente in soluzione interrata entro la sagoma planivolumetrica ~~netta fuori terra (S.A.N.F.T.)~~ 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)

~~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 del precedente art. 4.3.1 e nel rispetto dei tipi d'uso 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 al precedente art. 1.5.4, si attuano secondo quanto previsto al precedente 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 al precedente art. 4.3.3, da riservare esclusivamente per gli usi e1.a e e1.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 del precedente art. 4.3.5:~~

~~a) i tipi d'uso a1, a2, e1.a, e1.b, e3, b1, b2, b3, b4, b5, b8, c1, c5, c6 sono confermati nella capacità insediativa preesistente complessivamente considerata. Tali tipi d'uso, ad eccezione del tipo d'uso c1, 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 i tipi d'uso, sia all'applicazione dei premi di cui al precedente art. 4.3.3, relativamente alle strutture ricettive di cui ai tipi d'uso e1.a, e1.b.~~

~~Interventi relativi alle Superfici di soggiorno (Su.So), alle Superfici di servizio (Su.Se) dei tipi d'uso e1.a ed e1.b ed ai tipi b4 e b8, possono essere realizzati in soluzioni unitarie di tipo consortile.~~

~~Perdendo gli specifici premi, di cui all'art. 4.3.3, i tipi d'uso e1.a ed e1.b possono subire una riduzione fino al 30% della capacità insediativa preesistente esclusivamente a favore dei tipi d'uso a1, b3, b5;~~

~~b) il tipo d'uso c1, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa, in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili, oltre a quelli elencati alla lettera a) ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

~~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 del precedente 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 ai precedenti 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 del precedente art. 4.3.4 e relative alle unità edilizie di cui al successivo punto 2.2.~~

~~2.1) *Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (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 al comma 5bis del precedente art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati.~~

~~— Usi previsti~~

— Sono confermati i tipi d'uso preesistenti fatto salvo quanto di seguito indicato:

a) i rapporti di capacità insediativa, fra i diversi tipi d'uso, interni all'unità edilizia possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso **a1, a2, b2, b4, e1.a, e1.b, c1, e3, f2**, anche qualora non preesistenti, i quali se preesistenti non possono in ogni caso subire una riduzione della propria rispettiva specifica capacità insediativa ad eccezione di quanto disposto alle successive lettere;

~~preesistenti non possono in ogni caso subire una riduzione della propria rispettiva specifica capacità insediativa;~~

b) ~~la possibilità di trasformazione non si applica al tipo d'uso **b1**, il quale se preesistente, può mutare esclusivamente il rapporto di capacità insediativa verso gli usi **b2 e b5**, in alternativa a quanto disposto alla precedente lettera a);~~

c) ~~la possibilità di trasformazione, in alternativa a quanto disposto alla precedente lettera a), si applica al tipo d'uso **b2**, che qualora preesistente e solo mediante l'attuazione dell'intervento di tipo **Ri**, può mutare esclusivamente il rapporto di capacità insediativa verso gli usi **a1, b1, b5**;~~

d) ~~il tipo d'uso **b5**, se preesistente e riferito esclusivamente all'artigianato dei servizi alla casa e alle imprese, può essere trasformato verso i tipi d'uso **a1, b1 e b2**;~~

e) ~~il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5; in tal caso non si applicano i precedenti limiti alla trasformazione del tipo d'uso **b1**. Le disposizioni della presente lettera e) non si applicano 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; nella medesima porzione di Unità Edilizia, qualora la **Sul** esistente precedentemente destinata all'uso di "Supermercato", ora classificabile come tipo d'uso **c1**, sia trasformata a favore del tipo d'uso **a1**, 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 al tipo d'uso **a1**, di cui all'art. 1.6.1, comma 4, lett. **a1. residenza** ed all'art. 4.3.5, comma 3.~~

## 2.2) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (**Act5B**)

### Interventi ammessi

— Sono ammessi interventi di tipo **MO, MS, RE, NC, RI, AM e CD** nei limiti dei tipi d'uso 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 del

~~precedente 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 4 mq. di **Sul**, per ogni camera priva di bagno, o comunque con bagno preesistente inferiore a detta superficie.~~

#### ~~— Usi previsti~~

~~Sono confermati i tipi d'uso preesistenti, ed i tipi d'uso **e1.a** ed **e1.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.~~

~~— Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5; in tal caso non si applicano i precedenti limiti alla trasformazione del tipo d'uso **b1**.~~

~~— Altri tipi d'uso preesistenti possono essere trasformati, nei rapporti interni della capacità insediativa dell'unità edilizia esclusivamente verso i tipi d'uso **e1.a**, **e1.b**, **b2**, **b4**, **c1**.~~

### ~~2.3) Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (**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 al comma 5bis del precedente art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati.~~

### Usi previsti

~~— Sono confermati i tipi d'uso preesistenti ed i rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi tipi d'uso preesistenti possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso **e1.a, e1.b, b1, b2, b4, c1**;~~

~~— I tipi d'uso **b4** e **b8** possono essere introdotti ex novo ed il tipo d'uso **b8** deve essere realizzato esclusivamente in soluzione interrata.~~

~~— Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

### *2.4) Unità edilizie di tipo misto (**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 5bis del precedente art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati.~~

#### Usi previsti

~~— I tipi d'uso preesistenti possono essere complessivamente confermati o trasformati a favore dei tipi d'uso **a1, e1.a, e1.b, b1, c1**;~~

~~— Può essere introdotto ex novo il tipo d'uso **b8**, ma esclusivamente in soluzione interrata.~~

~~— Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso **b1**) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

### *2.5) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (**Act5E**)*

#### 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:~~
  - ~~— di tipo **RE** esclusivamente mediante demolizione integrale e successiva ricostruzione ed **RI** entrambi associati a **CD**, con **Sul** preesistente ridotta 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 G.C. n. 41/2005) e classificazione alberghiera a 1 stella, dalla data del 16/09/1996 in poi;~~
  - ~~— di tipo **RE** esclusivamente mediante demolizione integrale e successiva ricostruzione ed **RI** entrambi associati a **CD**, per le (unità edilizia 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  $UF_{\text{esistente}} \leq 1.2 \text{ mq/mq}$  →  $UF_{\text{max}} = 0.72 \text{ mq/mq}$~~
    - ~~— se  $UF_{\text{esistente}} > 1.2 \text{ mq/mq}$  e  $\leq 1.5 \text{ mq/mq}$  →  $UF_{\text{max}} = 0.74 \text{ mq/mq}$~~
    - ~~— se  $UF_{\text{esistente}} > 1.5 \text{ mq/mq}$  e  $\leq 1.8 \text{ mq/mq}$  →  $UF_{\text{max}} = 0.76 \text{ mq/mq}$~~
    - ~~— se  $UF_{\text{esistente}} > 1.8 \text{ mq/mq}$  e  $\leq 2 \text{ mq/mq}$  →  $UF_{\text{max}} = 0.78 \text{ mq/mq}$~~
    - ~~— se  $UF_{\text{esistente}} > 2 \text{ mq/mq}$  →  $UF_{\text{max}} = 0.80 \text{ mq/mq}$ ;~~
  - ~~— per le sole unità edilizie tutelate ai sensi dei precedenti artt. 2.14, 2.15 nel solo caso in cui l'**UF** esistente sia minore di 0.72 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.~~

#### ~~— 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 i seguenti tipi d'uso:~~
  - ~~— **a1, b1, b2, b3, b5, b8**, insediabili comunque esclusivamente a seguito della trasformazione dei tipi d'uso preesistenti..~~

#### ~~2.6) Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio (**Aet5F**)~~

##### ~~— 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 **Sul**, 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 i tipi d'uso in atto fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei tipi d'uso di seguito previsti da attuarsi mediante gli interventi edilizi di cui sopra:~~

~~— E' previsto il tipo d'uso **b4** finalizzato alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi solo in unità fondiaria di pertinenza di attività ricettive, in soluzione all'aperto e funzionalmente collegati all'attività principale.~~

~~— E' previsto l'insediamento del tipo d'uso **b5** 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 i tipi d'uso **e1.a**, **e1.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 il tipo d'uso **b8**, ma esclusivamente in soluzione interrata.~~

~~2.7) Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze (**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 **Sul** preesistente, fatta eccezione per quello ammesso in applicazione delle disposizioni di cui al comma 5bis del precedente art. 4.3.4, **D** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati.~~

~~— Usi previsti~~

~~— Sono confermati i tipi d'uso preesistenti ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni all'unità edilizia possono essere trasformati verso i tipi d'uso **b1**, **b2**, **b5**, **c1** ed altresì, nel solo caso di intervento di tipo **RI** associato anche a **CD**, possono essere introdotti ex novo i tipi d'uso **a1**, **e1.a**, **e1.b**, **b3** e **b8** esclusivamente in soluzione interrata.~~

~~— Il tipo d'uso **c1**, qualora esistente, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, per lo stesso tipo d'uso, in quanto consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso, secondo i casi, l'incremento di capacità insediativa in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili ed il nuovo insediamento derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro~~

~~esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) alle condizioni e limiti richiamati nello stesso art. 4.3.5.~~

### 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 5bis dell'~~precedente~~ 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 ~~dei tipi d'uso degli usi~~ in atto, sia di insediare transitoriamente ~~il tipo d'uso l'uso~~ **b8d15**.
- 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~~ 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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi a1.a, b1e1, b2e2, b3d1, b4d2, b5d12.**

~~Il tipo d'uso~~ **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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi a1.a, b1e1, b2e2, b3d1, f1d9, f2d3.**

#### Interventi ammessi

Fermo restando il rispetto di quanto disposto all'~~precedente~~ 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 pre-vigente (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. 7ter 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'~~precedente~~ 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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi e1.ab1.a, e1.bb1.b, a1.b (Residenza temporanea) esclusivamente alle condizioni di cui alle successive disposizioni, b8d15,** 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 **tipi d'uso 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 **b8d15**, non è computata nel calcolo della Superficie utile lorda (**Sul**) (come nel caso previsto alla lettera a) comma 6 dell'~~precedente art. icolo~~ 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 edifici di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011** 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'~~precedente~~ art. 3.1.6. In deroga alle disposizioni di cui al comma 7 dell'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.4;
  - nel caso di insediamento dell'uso **a1.b** (*Residenza temporanea*), potranno essere reperite 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, 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'~~precedente~~ art. ~~icolo~~ 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 del Verde (Allegato H);
  - 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 comma** 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 S.A.N.F.T.** preesistente;
  - minimo m. 10,00 tra pareti finestrate per le parti eccedenti la **sagoma planivolumetrica S.A.N.F.T.** 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. 7ter 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 ~~e ad aree per attrezzature e spazi collettivi di tipo "U"~~, di cui alla lettera **A1 e B2**), del comma 4, dell'~~precedente~~ art. 3.1.6; le eventuali quote di parcheggi **b8d15**.

**- Scheda 5- Grand Hotel**Usi previsti

Fermo restando il rispetto di quanto disposto all'~~precedente~~ art. 4.3.1, comma 6 e previa autorizzazione della competente soprintendenza sono previsti:

- ~~i tipi d'uso~~ **gli usi a1.a, e1.ab1.a, e1.bb1.b, b1e1, b2e2, e5d7, b3d1, b5d12, b8d15**. ~~I tipi d'uso~~ **Gli usi, e1.ab1.a, e1.bb1.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 ~~dei tipi d'uso~~ **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 ~~precedenti~~ artt. 2.16, 2.17.

Modalità di attuazione con progetto unitario convenzionato

Fermo restando il rispetto di quanto disposto all'~~precedente~~ art. 4.3.1, comma 6 e previa autorizzazione della competente soprintendenza 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'~~precedente~~ 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 ~~ai tipi d'uso~~ **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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi** ~~e1.ab1.a, e1.bb1.b, b1e1, b2e2, c5d7, c6d4, b8d15~~ e per la porzione di fabbricato posta su Viale Angeloni è consentito il mantenimento in atto ~~del tipo~~ dell'uso ~~e8d11~~.

##### Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di tipo **MO, MS, RE**.

#### - Scheda 7- ex scuole Manfroni

##### Usi previsti

E' previsto ~~il tipo d'uso~~ **l'uso a1.a**.

##### Parametri di attuazione

**UF** = max **UF** preesistente determinato da: Superficie utile edificabile (Sue), di cui all'~~precedente~~ 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 ~~tipo d'uso e1e3~~ di cui all'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 1.1.5, ai sensi del comma 3 dell'~~precedente~~ art. 4.3.5, per il ~~tipo d'uso~~ uso **e1e3**, 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'~~precedente~~ 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 ~~precedenti~~ 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:

- **e1.ab1.a**, e **e1.bb1.b**;
- **b1e1** sino ad un massimo del 25% della Superficie utile lorda (Sul);
- **e3** alle condizioni e limiti stabiliti all’art. 1.1.11 *ter*;
- **b8d15** 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’~~precedente~~ 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 ~~06/08n. 133/2008, n. 133~~", 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'~~precedente~~ art. 2.9, gli interventi 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'~~precedente~~ 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; ~~conseguentemente sono ammessi gli interventi di tipo MO, MS, CD, adeguamento ai requisiti di legge e D;~~ è inoltre ~~ammesso~~ l'intervento di tipo **AM**, ~~previsto dalle norme su richiamate, è ammesso anche esclusivamente~~ 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 ~~dei tipi d'uso~~ **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: ~~b2e2, f2d3, f3g2 e g8d8~~. Eventuali ulteriori ~~tipi d'uso~~ **usi** potranno essere previsti in sede di POC.
- 3bis. ~~Soppresso. Le eventuali nuove previsioni urbanistiche edilizie dovranno essere sottoposte alle valutazioni/dichiarazioni in merito all'inquinamento acustico previste dalla normativa vigente in materia (L. 447/95 e s. m. e i., art. 8) al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti.~~

#### **Art. 4.3.12 – Zona per campeggi e villaggi turistici **Act7****

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-7)

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;
  - 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. ~~28/07~~n. 16/2004 e s. m. e i., ~~n. 16~~ (*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 ~~del tipo dell'uso~~ **e2-ab2.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.
- 4bis. 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 ~~precedenti artt.~~ **artt.icoli** 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, ~~i tipi d'uso~~ **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 ~~i tipi d'uso~~ ~~gli usi~~ **b8d15**, **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 ~~dei tipi d'uso~~ ~~degli usi~~ in atto e previa autorizzazione della competente Soprintendenza l'inserimento dei seguenti ~~tipi d'uso~~ ~~usi~~:

**b1e1**, **b2e2**, **e6d4**, **e7d5**, **e5d7**, **e4d6**, **b8d15**.

#### - 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 ~~i tipi d'uso~~ ~~gli usi~~ **b1e1**, **b2e2**, **b3d1**, **b8d15**, **e4d6**, **e5d7**, **e6d4**, **e7d5**, **f3g2**.

E' considerato compatibile ~~il tipo d'uso~~ ~~l'uso~~ **e1e3**, esclusivamente nei casi di nuovo insediamento, ~~derivante dalla concentrazione o accorpamento di almeno quattro esercizi di vicinato (tipo d'uso b1) in quanto consentito alle condizioni e limiti stabiliti all'art. 1.1.11~~ ~~dalle norme di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5 ed alle condizioni e limiti richiamati nello stesso articolo.~~

~~Il tipo d'uso~~ ~~L'uso~~ **e5d7** 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 **b8d15**, in soluzione interrata.

I portici e le gallerie di uso pubblico dovranno rispettare il limite massimo del 50% della **Sq** (Superficie coperta).

L'insediamento ~~dei tipi d'uso~~ 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 ~~del tipo~~ dell'uso **e1e3**.

- 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 **b8d15**, 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 ~~tipi d'uso~~ usi:

**b2e2, b3d1, b8d15, f3g2, g1**

(i rapporti tra gli usi **b8d15, f3g2** saranno stabiliti con successivo atto di approvazione del *Project finance*)

L'insediamento dei tipi d'usi **b2e2, b3d1**, è ammesso al solo piano fuori terra.

Capacità insediativa

Per ~~il tipo d'uso~~ l'uso **b2e2** – Superficie utile lorda (**Sul**) max = mq. 12,00

Per ~~il tipo d'uso~~ l'uso **b3d1** – Superficie utile lorda (**Sul**) max = mq. 138,00

Per ~~i tipi d'uso~~ gli usi **b8d15** e **f3g2** – Superficie utile lorda (**Sul**) max = mq. 800 esclusivamente in soluzione interrata.

- **Scheda 5 – Attrezzature ricreative e sportive**

- usi previsti:  
sono ammessi ~~i tipi d'uso~~ ~~gli usi:~~ **b1e1**, **b2e2**, **b4d2**, **f2d3**, **f3g2**.
- 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**; ~~in fase di progettazione dei medesimi interventi edilizi per l'insediamento dei suddetti usi, dovranno essere effettuate le valutazioni/dichiarazioni in merito all'inquinamento acustico previste dalla normativa vigente in materia (L. 447/95 e s. m. e i., art. 8) al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti.~~



## 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°: 2-4-4)

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'~~precedente~~ 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 (**Sul**), **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'~~successivo~~ 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 ~~precedenti~~ 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 ~~precedenti~~ 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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ 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 ~~del 06/08/2008~~ e s. m. e i., possono variare la loro destinazione d'uso in atto verso ~~i tipi d'uso~~ **gli usi b1e1, b2e2 e b5d12**, mediante intervento di **CD** anche associato agli altri interventi già ammessi ai precedenti commi 2 e 3.

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 **e1b1** e **b4d2** ed in relazione agli interventi edilizi ammissibili, si applicano le disposizioni di cui all'~~precedente~~ 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 Soprintendenza 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).

*7bis* 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. 7ter 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**

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;

- **ACS 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 ~~tipi d'uso~~ **usi**:

~~b5d12, b6d13, b7d14, d1c1, d2c2, e6, g2e8, g3, g4, g5, g6. ed inoltre, nelle medesime zone ASP1 collocate a mare dell'Autostrada A14, in quanto considerato compatibile, il tipo d'uso c7 limitatamente alle 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 (in attuazione delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 6 della L.R. n. 5/2013); per l'insediamento dei predetti usi, in fase di progettazione degli interventi edilizi consentiti ai sensi dei successivi artt. 4.4.4 e 4.4.5, dovranno essere effettuate le valutazioni/dichiarazioni in merito all'inquinamento acustico previste dalla normativa vigente in materia (L. 447/95 e s. m. e i., art. 8) al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti.~~

~~I suddetti usi tipi d'uso b5, b7, d1, d2, se preesistenti, non possono trasformare subire una riduzione della propria capacità insediativa, sia fra loro, che, salvo che per l'insediamento degli usi tipo d'uso e2, d1, d2, e3.n come disciplinato dall'art. 1.1.11 ter, d6 e d4.~~

~~Gli usi e2, d1, d2, d12 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. c7 nei limiti di cui sopra~~

- ~~Sono E' considerati inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE, i pubblici esercizi (b2), Al'attività di autolavaggio (b10d16). e le medie e grandi strutture di vendita (c1, c2, c3) limitatamente alla vendita di prodotti non alimentari.~~

2. Nelle zone urbanistiche ASP 2 sono previsti in generale i seguenti ~~tipi d'uso~~ **usi**:

~~b2e2, b3d1, b5d12, b6d13, b7d14, c4d6, d1c1, d2c2, e6, g2e8, g3, g4, g5, g6.~~

~~I suddetti usi tipi d'uso b5, b6, b7, d1, d2, se preesistenti, non possono subire una riduzione trasformare della propria capacità insediativa, sia fra loro, che, salvo che per l'insediamento degli usi tipo d'uso d2, e3.n come disciplinato dall'art. 1.1.11 ter, e d4.~~

~~Gli usi e2, d1, d2, d12 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.~~

- ~~Sono considerate inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE, le medie e~~

~~grandi strutture di vendita (c1, c2, c3) limitatamente alla vendita di prodotti non alimentari.~~

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 **b2e2, b3d1, b5d12, b6d13, e4d6, d1c1, d2c2, e6**; l'eventuale trasformazione di tali alloggi verso le attività precedentemente elencate, ~~ad esclusione delle attività di tipo b2 e b3 nelle zone urbanistiche ASP1 (in quanto non consentite)~~, 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 ~~dei tipi d'uso degli usi~~ ammessi in ciascuna zona da attuarsi mediante gli interventi di cui agli ~~successivi artt.icoli~~ 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'~~successivo art.icolo~~ 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, ~~per 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).di cui sopra 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, con il presente RUE non è ammessa la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece~~

~~p~~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 ~~precedenti~~ artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5 ed artt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8. ~~Altresì, per le medesime medie e grandi strutture di vendita, nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC è ammessa la riduzione della propria capacità insediativa preesistente od il nuovo insediamento, in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri tipi d'uso preesistenti, purché considerati compatibili.~~

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 ~~il tipo d'uso l'uso d2e6~~ riguardi esclusivamente l'attività di commercio all'ingrosso, ~~per la vendita dei prodotti elencati~~ 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. ~~come modificata dalla L. R. n. 6/2007, è possibile esercitare congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio nello stesso punto di vendita; tale duplice attività, comunque, non costituisce anche autonoma attività di vendita al dettaglio (secondo i casi, di tipo b1, c1 e c2) e conseguentemente indivisibile dalla primaria attività all'ingrosso e l'unità immobiliare complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio resta unica ed ad uso d2 "commercio all'ingrosso", ed inoltre ai suddetti punti di vendita si applicano le disposizioni di cui alla Delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 155 del 13/12/2008.~~

#### 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'~~successivo art.icolo~~ 4.4.5, e fermo restando il rispetto delle norme di cui al comma 5bis dell'~~precedente 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'~~precedente art.icolo~~ 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.

- 1bis. ~~Soppresso. In sede di progettazione degli interventi edilizi di cui al precedente comma dovranno essere salvaguardate le Distanze di Prima Approssimazione (D.p.a.) previste dal D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008 dalle linee elettriche ad alta tensione per tutti gli ambienti di vita e di lavoro.~~

- 1ter. 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~~ **il'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'~~precedente~~ art. 4.4.4, sulle unità edilizie a tipologia e prevalente destinazione residenziale nel solo caso di cambio d'uso verso uno ~~dei tipi d'uso degli usi~~ **dei tipi d'uso degli usi** ammessi di cui al comma 1 dell'art. 4.4.3, sulle unità fondiari (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 ~~precedente~~ **art.icolo** 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~~**10**% della **SF**;
    - **H** = max 7.50 mt..
  4. Nelle zone ASP2, alle medesime condizioni e prescrizioni richiamate al comma 1, dell'~~precedente~~ art. 4.4.4, sulle unità edilizie a tipologia e prevalente destinazione residenziale nel solo caso di cambio d'uso verso uno ~~dei tipi d'uso degli usi~~ **dei tipi d'uso degli usi** ammessi di cui al comma 2 dell'art. 4.4.3, sulle unità fondiari (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 ~~precedente~~ **art.icolo** 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~~**10**% della **SF**;
    - **H** = max 7.50 mt..
  - 4bis. 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'~~precedente~~ art. 4.4.4 ed al presente articolo, ai sensi dell'~~successivo~~ art. 5.4.2, comma 1bis, ~~si applica quanto segue: per gli interventi di nuova costruzione (NC), di demolizione totale e ricostruzione (RI) e di ristrutturazione rilevante su edifici esistenti (RE relative a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro, qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile (Su) superiore a 1000 metri quadrati e demolizione e ricostruzione), che 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 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i, è ammesso il previsto un incremento di Superficie utile lorda (**Sul**); pari al 5% di quella preesistente o massima ammessa dalle normative di zona. Quanto sopra comunque si applica~~ fermo restando il non superamento dell'**UF** max complessivo pari a 0,70 mq./mq. ed il rispetto delle **disposizioni contenute nel comma 1 bis del richiamato art. 5.4.2**~~norme in materia di distanze minime tra edifici (**De** e **Df**) e distanze minime dalle strade (**Ds**) e per quest'ultima inoltre quelle di cui al comma 5 dell'art. 3.3.7.~~ 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 3.1, ~~3.2~~ e 3.3 dell'~~precedente~~ 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.

**4ter.** 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 ~~b5d12~~ e ~~d1c1~~, una quota di superficie pari al ~~40~~20% può essere destinata alla vendita dei prodotti di produzione propria in conformità alla vigente normativa. Tale destinazione non comporta né il frazionamento né 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 ~~di unità immobiliari con Superficie utile lorda (**Sul**) maggiore di mq. 1000,~~ in unità **immobiliari** autonome produttive, nel rispetto di tutte le seguenti prescrizioni:
  - le ~~nuove~~ 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'~~precedente~~ art. 3.1.5.



7bis. 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 D.P.R. n. 160/~~del~~2010, attraverso la presentazione di apposita SCIA.

Il frazionamento può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti ~~al precedentemente comma 7~~, nel rispetto degli usi dichiarati compatibili (degli usi produttivi ammessi) ai sensi dell'~~precedente~~ art. 4.4.3 e delle ulteriori prescrizioni del richiamato precedente comma 7.

7ter. ~~Soppresso. In sede di progettazione degli interventi edilizi di cui ai precedenti commi dovranno essere salvaguardate le Distanze di Prima Approssimazione (D.p.a.) previste dal D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008 dalle linee elettriche ad alta tensione per tutti gli ambienti di vita e di lavoro.~~

#### **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 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 i ~~tipi d'uso~~ **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'~~precedente~~ art. 1.1.5.

Sono in ogni caso sempre ammessi i seguenti ~~tipi d'uso~~ **usi**: **b2e2**, **b8d15**, **e7d5**, **f2d3**, **f3g2**, **g3**, **g5**, **g6**, **g8d8**.

Eventuali ulteriori interventi ed ~~usi~~ **tipi d'uso** possono essere previsti in sede di POC.

3. Nelle unità fondiariae (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 ~~i tipi d'uso~~ **gli usi** in atto, rispettivamente, nelle unità fondiariae 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 ~~precedenti~~ 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'~~precedente~~ artt. 2.17.

Nelle unità fondiariae (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'~~successivo~~ art. 6.9.3bis, 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. 6.9.3bis.

#### **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'~~precedente~~ 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 (**Sul**), **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'~~successivo~~ art. 6.9.3bis, 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. 6.9.3bis. **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 ~~precedenti~~ artt. 2.14~~3~~, 2.15~~4~~ 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 ~~precedenti~~ 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, ~~rispettivamente approvati o vigenti,~~ 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 ~~nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni dei medesimi PUA o PP;~~
  - 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 **Sul**, 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) 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 5bis dell'~~precedente~~ 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 (**Sul**), **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 ~~solie~~ ~~casie~~ di cui ~~alla lettera b) dea~~ comma 3 dell'~~precedente~~ art. 2.9, **D**, **AR** e, ~~sole~~ nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di cui all'~~successivo~~ art. 6.9.3bis, 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. 6.9.3bis. **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 ~~precedenti~~ 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 ~~precedenti~~ 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'~~precedente~~ art. 2.14 ed al comma 1, lettera a) dell'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ 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. ~~Infine nelle 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. 28/07/2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità).~~

**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'~~successivo~~ art. 6.9.3bis, 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. 6.9.3bis. **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.

- 2bis.* 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 5bis dell'~~precedente~~ 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 e prescrizioni del 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 5bis dell'~~precedente~~ 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'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ art. 4.6.12, tutti gli interventi di cui al presente capo si attuano per intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti limitazioni:
  - ~~nelle porzioni di~~ **in tutto il territorio rurale di cui al precedente comma 1** ~~poste al di sopra della di curva di livello di quota + 25 m. s. l. m. m.~~, 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'~~precedente~~ art. 1.6.1, in contrasto con le destinazioni d'uso di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'~~successivo~~ art. 4.6.2, nel caso del loro mantenimento in atto, ai sensi dell'~~precedente~~ 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 **d3f1**, 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 ~~tipi d'uso~~usi:

**d4d18, g1, g2e8, f2, g3, g4, g5, g6, g9g8, g10g9, f2d3, f3g2;**

**d1c1**, 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 3bis, dell'~~successivo~~ art. 5.4.5, ai sensi **delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" del punto 24, dell'Allegato 2, all'"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato dall'Assemblea legislativa regionale il 4/03/2008, con atto n. 156, come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i..**

2. Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti, anche le ulteriori funzioni agricole (uso **d3f1**, 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 ~~tipi d'uso~~usi: **a1.a, a2, b2e2, b3d1, b4d2, b5d12, e1.ab1.a, e1.bb1.b, e3b3, e4.af3, f1d9.**

**2bis**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, in unità edilizie preesistenti, mediante i tipi di intervento edilizio di cui al Capo 1.5 ed ammessi dalle norme del presente Capo 4.6 e compreso altresì, quando ammesso, 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.

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 ai tipi d'uso agli usi **g1** e **g2e8** (infrastrutture per la mobilità e distributori di carburanti) si rimanda al Capo 3.3.
- Per gli interventi in relazione ai tipi d'uso agli usi **g3** e **g5** (reti tecnologiche e impianti di trasmissione via etere) si rimanda al Capo 3.4.
- Gli interventi in relazione ai tipi d'uso agli usi **g4** (impianti per l'ambiente), **g6** (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.), **f2d3** (attrezzature pubbliche per lo svago, il riposo, l'esercizio sportivo), **f3g2** (parcheggi pubblici) e **b4d2** (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 al tipo d'uso **d1c1**, 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'~~precedente~~ 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 al tipo d'uso **d3f1** (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 ~~ai tipi d'uso~~ agli usi **g4**, **g6**, ~~f2d3~~, **f3g2** 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.
- 1bis. Sugli edifici e strutture preesistenti relative ai "Centri di buon vicinato", ospitanti le *attività formative e sociali* di cui all'~~tipo d'uso~~ **b4d2**, sono previsti tutti gli interventi e per quanto riguarda gli interventi di tipo **RI** ed **AM**, è ammesso un aumento massimo di **Sul** 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 **d3f1**) ~~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 **d3f1** sono ammissibili gli interventi di tipo **CD** (intervento prioritario) mediante l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'~~successivo~~ 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 implicino 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 degli ~~precedenti~~ art. 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'~~successivo~~ art. 5.4.2, comma 1**bis**, solo sulle Unità edilizie classificate con le sottocategorie 3.1, ~~3.2~~ e 3.3 dell'~~precedente~~ art. 2.17, ~~si applica quanto segue: per e limitatamente~~ agli interventi di demolizione totale e ricostruzione (**RI**) e ristrutturazione edilizia (**RE**) ~~rilevante~~ su edifici esistenti (~~RE~~ ~~relative a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro, qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile (Su) superiore a 1000 metri quadrati e demolizione e ricostruzione~~), che 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 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i., è ~~anche~~ ammesso il ~~previsto~~ un incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) ~~pari al 5% di quella preesistente; il predetto incremento di Superficie utile lorda (Sul) il quale~~ è calcolato su un massimo di mq. 140,00 di Superficie utile lorda (**Sul**) con funzione abitativa (~~tipo d'uso a1.a~~) ed è ammissibile esclusivamente per tale funzione e fermo restando il rispetto delle ~~ulteriori disposizioni contenute nel comma 1bis del richiamato art. 5.4.2 norme in materia di distanze minime tra edifici (De e Df) e distanze minime dalle strade (Ds) e per quest'ultima inoltre quelle di cui al comma 5 dell'art. 3.3.7.~~ Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) ~~pari al 5%~~, 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 **Sul**.
- 2. **Cambio d'uso**: per questi edifici sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d'uso (**CD**) per i seguenti ~~tipi d'uso~~ ~~usi~~: **a1.a**, **a2**, **b2e2**, **b3d1**, **b4d2**, **b5d12**, **e1.ab1.a**, **e1.bb1.b**, **e3b3**, **e4.af3** ~~limitatamente ad usi agrituristici e per il turismo rurale, f1d9~~. 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'~~precedente a~~ 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 ai 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'~~successivo~~ art. 5.4.2, comma 1**bis**, per il suddetto intervento di demolizione e ricostruzione (**RI**) e per l'intervento di ristrutturazione edilizia (**RE**) rilevante su edifici esistenti (~~RE relative a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro, qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile (Su) superiore a 1000 metri quadrati e demolizione e ricostruzione~~), che 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 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011, è anche ammesso il previsto un incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) pari al 5% di quella preesistente; il predetto incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) il quale è calcolato su un massimo di mq. 140,00 di Superficie utile lorda (**Sul**) con funzione abitativa (tipo d'uso **a1.a**) ed è ammissibile esclusivamente per tale funzione e fermo restando il rispetto delle ulteriori disposizioni contenute nel comma 1**bis** del richiamato art. 5.4.2 ~~norme in materia di distanze minime tra edifici (De e Df) e distanze minime dalle strade (Ds) e per quest'ultima inoltre quelle di cui al comma 5 dell'art. 3.3.7.~~ Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) pari al 5%, 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 <b>a1.a</b> o <b>a2</b> ) ivi comprese eventuali porzioni dell'edificio ad uso: - <b>d1c1</b> e <b>d2c2</b> , per entrambe i tipi <del>di</del> <b>d'usogli usi</b> limitatamente alla funzione di deposito e qualora quest'ultima non sia pertinenziale alle attività produttive di cui alla successiva lettera E; - <b>d3f1</b> (di servizio all'agricoltura).	<b>a1.a, a2, b2e2, b3d1, b4d2, b5d12, e1-ab1.a, e1-bb1.b, e3b3, e4.af3(*), f1d9.</b> Nel caso di porzioni dell'edificio ad uso <b>d1c1</b> e <b>d2c2</b> , per entrambe i tipi <del>di</del> <b>d'usogli usi</b> 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 <b>a1.a</b> e <b>a2</b> è ammesso fino ad un massimo di 140,00 mq. di Superficie utile lorda (Sul) delle preesistenti funzioni di deposito di tipo <b>d1c1</b> e <b>d2c2</b> .
B	Edifici di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili (uso <b>d3f1</b> ), con esclusione delle serre preesistenti e regolarmente realizzate in base al PRG previgente.	<b>d3f1(**), d4d18, e4.af3(*).</b> Se si tratta di edifici con <b>Sq</b> 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 b), c) ed e), nonché <b>f1d9</b> .	<b>b2e2, b3d1, b4d2, b5d12, e6d4, e1-ab1.a, e1-bb1.b, e3b3, e4.af3(*), f1d9.</b>
E	Attività produttive insediate in capannoni e opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso): uso <b>d1c1, d2c2</b> .	<b>d3f1(**).</b> E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
		<del>(*) Limitatamente ad usi agrituristici e per il turismo rurale.</del> (**)Non è comunque ammesso l'inserimento ex novo dell'uso <b>d3f1</b> relativamente al riutilizzo di edifici connessi ad allevamenti zootecnici e ad attività di coltivazioni agricole che implicino 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 **d3f1** ad un ~~tipo~~ d'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'~~precedente~~ art. ~~icole~~ 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 (~~tipi d'uso~~ **e1.ab1.a**, **e1.bb1.b**, **e3b3**, **e4.af3** ~~limitatamente alle attività agrituristiche~~, **b4d2**), 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'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ art. 6.9.3bis, 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. 6.9.3bis.

#### **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, cuce 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 **Sul** preesistente, salvo il caso di applicazione dell'incremento ~~del 5%~~ precisato più avanti;
- b) interventi di Cambio d'uso (**CD**) da uso **d3f1** a tipi d'uso: **a1.a**, **a2**, **b1e1**, **b3d1**, **b4d2**, **b5d12**, **e1.ab1.a**, **e1.bb1.b**, **e3b3**, **e4.af3** ~~limitatamente ad usi agrituristici e per il turismo rurale~~, **f1d9**;
- c) interventi di Ampliamento (**AM**) per le sole Unità Edilizie con funzione abitativa (~~tipo d'uso~~ **a1.a**) legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE, fino a raggiungere una Superficie utile lorda (**Sul**) 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 **Sul**) di tali edifici pertinenziali pari al 20% della **Sul** 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'~~successivo~~ 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'~~precedente~~ art. 4.6.7, ~~inteso come ristrutturazione rilevante su edifici esistenti (relativa a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro, qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile (**Su**) superiore a 1000 metri quadrati e demolizione e ricostruzione), che assicurino, 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 di cui ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2, alla Delibera dell'A.L. n. 156 del 4/03/2008 come sostituito dalla Delibera di G.R. n. 1366/2011 e s. m. e i.~~, è **anche** ammesso **il previsto** un incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) ~~pari al 5% di quella preesistente; il predetto incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) il quale~~ è calcolato, rispettivamente, su un massimo di mq. 140,00 di Superficie utile lorda (**Sul**) con funzione abitativa (~~tipo d'uso~~ **a1.a**) o su un massimo corrispondente alla Superficie utile lorda (**Sul**), comprensiva della quota pari all'incremento del 20% degli edifici accessori pertinenziali alla funzione abitativa ed è ammissibile esclusivamente per la medesima funzione e fermo restando il rispetto delle **ulteriori disposizioni contenute nel comma 1 bis del richiamato art. 5.4.2** ~~norme in materia di distanze minime tra edifici (**De** e **Df**) e distanze minime dalle strade (**Ds**) e per quest'ultima inoltre quelle di cui al comma 5 dell'art. 3.3.7.~~ Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (**Sul**) ~~pari al 5%~~, 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 **Sul**.

**Art. 4.6.11 – Ricoveri attrezzi agricoli**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4)*

1. Nel solo ambito agricolo periurbano di cui al comma 1, dell'~~precedente~~ 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 ~~d3f1~~).
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 rimovibile 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 (**Sul**), 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'~~precedente~~ 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 ~~precedenti~~ art. ~~iceli~~ 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'~~precedente~~ 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 ~~precedenti~~ 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 ~~precedenti~~ 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.; ~~per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta alla approvazione della C.Q., sulla base di idoneo elaborato a colori.~~
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.** Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della C.Q.~~
4. ~~**Soppresso** Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.~~
5. Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici

Nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici, fatto salvo quanto disposto al comma 11 dell'~~precedente~~ 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. ~~sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico. La C.Q. nell'approvazione dei progetti potrà dare indicazioni riguardo ai colori e in generale gli elementi di finitura.~~

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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.1.1. Il progettista dovrà dimostrare l'esigenza di tale pendenza soprattutto in relazione all'esposizione solare.

~~E'~~ **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 27ter), nella quantità massima, pari a quella necessaria a rispettare i requisiti minimi di illuminazione e aerazione prescritti dalle vigenti leggi in materia igienico-sanitaria; ~~e secondo i limiti di cui al punto 8 del precedente art. 1.2.17 e~~**
- **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. ~~non sono ammessi abbaini o altre sovrastrutture che alterino la forma del tetto; è altresì ammessa la realizzazione di terrazzi in falda.~~

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 C.Q-AP, 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.** È 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 secondo i limiti di cui al punto 8 del precedente art. 1.2.17;~~ 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** ~~cm.~~ se le sporgenze saranno realizzate in lastre di pietra e non superiore a **cm. 50** ~~cm.~~ in tutti gli altri casi.

**3bis** 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. 0,10**, 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. 0,60** 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 prospicienti 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-E**, 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 primo linea** 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'**precedente** art. 3.3.7, il Responsabile del Settore, su parere conforme della **C-Q-AP**, 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'**successivo** 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 mt. 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<sup>ter</sup>, le recinzioni avranno l'obbligo di non superare complessivamente l'altezza da terra di mt. 1,50 (vedi art. 1.3.9), il valore massimo di mt. 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 mt. 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. 2.1.3 a 2.1.8~~ ed il caso di oggettiva difficoltà di realizzare il predetto arretramento che sarà valutato e deciso dal Dirigente sentito il parere della C.Q.~~AP~~.

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 mt. 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 mt. 1,50. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone e nel rispetto del Regolamento del Verde (Allegato H).
- 3bis. 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 mt. 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 mt. 2,50 (vedi art. 1.3.9); tale copertura non deve arrecare intralcio alla circolazione stradale, non determina **Sul** di cui all'~~precedente~~ 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. 19/20089 e s. m. e i., (come individuati nell'atto di indirizzo regionale di cui alla delibera di G. R. n. 687/2011).

*3ter.* 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'~~precedente~~ art. 2.10, possono eccedere le altezze massime da terra di mt. 1,50 (vedi art. 1.3.9), indicate nei medesimi commi, sino ad un valore massimo, di norma, di mt. 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 mt. 1,50. La possibilità di realizzare recinzioni con la predetta maggiore altezza, è subordinata alla presentazione di **SCIA**~~richiesta di rilascio di permesso di costruire~~ ove siano evidenziate le suddette ragioni specifiche; lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà **alla validazione della predetta SCIA** ~~rilascio del permesso di costruire~~ nel solo caso in cui reperi 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 – Cancellotti ed inferriate**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. In una stessa unità edilizia, gli eventuali cancellotti 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 cancellotti o inferriate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.
2. L'installazione o modifica di cancellotti e inferriate ~~è soggetta ad autorizzazione amministrativa~~ **costituisce attività edilizia libera** di cui all'art. 6.6.12.

**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, ecc.**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4)*

1. Le vetrine, le mostre, le tende 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 ed in particolare nell'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”*.
2. Nel territorio comunale (per il centro storico vedi il comma 2 dell'art. 4.1.4) 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 nell'Allegato E - "Norme per l'installazione di mezzi pubblicitari - Regolamento", alla - parte seconda - del presente RUE.

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 installazioni di serbatoi di GPL interrati ad asse verticale collocati in contenitori di polietilene nel rispetto di quanto previsto ~~Ddal~~ DM 31/03/~~marzo~~1984 nonché dalla circolare Ministero Interno P. 2168/4106 sott. 40 del 27/~~09~~/~~94~~.

#### **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 ~~precedente~~ 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~~ cm., 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'~~precedente~~ 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 tipo d'uso~~ **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'~~precedente~~ art. 1.6.1, fatte salve le disposizioni di cui al comma 6, lettera e) dell'~~precedente~~ art. 4.3.4, è ammessa l'installazione 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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 4.3.1, è ammessa in tutte le zone in cui ricadono le strutture ricettive riguardanti le attività di cui ~~ai tipi d'uso~~ **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 ~~ai tipi d'uso~~ **agli usi e.1.a, e.1.b**, nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti quattro alinea del presente comma, è ammessa l'installazione 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'~~precedente~~ 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.

3bis. Nelle unità edilizie riguardanti strutture ricettive relative alle attività di cui ~~agli usi tipo d'uso~~ **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~~ **precedenti** 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~~ **precedenti** 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'~~l'precedente~~-art. 1.3.21, e nello specifico, le piscine in quanto costituiscono spazi non fruibili ai sensi dell'~~l'precedente~~-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.**
- 5bis. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano all'ambito territoriale corrispondente al Polo funzionale dell'Arenile di cui all'~~l'precedente~~-art. 4.4.8.

## CAPO 5.2 - DISTANZE

### Art. 5.2.1 - Distanza da un confine

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. ~~La distanza di un edificio da un confine, è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti d'affaccio, con il confine considerato~~ 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, ~~N~~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'~~successivo~~ 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; ~~fino ad un massimo di cm. 20, delle murature esterne negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (MO, MS, RRC, RS ed RE compresa la demolizione e ricostruzione) e fino ad un massimo di cm. 25, delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori a cm. 30 di spessore, negli interventi di nuova costruzione (NC, RI e AM), necessario ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica o dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e s. m., certificati con le modalità di cui al medesimo D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e dalla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156/2008 della Regione Emilia Romagna, da soggetti certificatori di cui all'articolo 7.1 dell'atto regionale e dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1050/2008 e comunque solo nel caso di applicazione delle deroghe ammesse dall'art. 4 del D.M. 27/7/2005, dall'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 e dal comma 2 dell'art. 11 della L.R. n. 15/2013; tali disposizioni, ancorché in deroga, non si applicano nella misura della distanza dal confine con la zona destinata a sede stradale (Ds) nel caso degli interventi di tipo **NC, RI e AM**~~

- 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'~~precedente~~ 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.), ai quali si applicano le sole norme del Codice Civile;**
  - **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'~~precedente~~ 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.), ai quali si applicano le sole norme del Codice Civile;**
  - ~~soppresso, gli spazi chiusi, sia esistenti che di progetto, relativi al vano ascensore (vano extracorsa ascensore) aventi le altezze e le caratteristiche così come definite al punto 10 del precedente art. 1.2.17, ai quali si applicano le sole norme del Codice Civile;~~
  - **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 2ter, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti).**
- ~~le scale di sicurezza esterne.~~

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 ~~è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti d'affaccio, con il confine della proprietà (vedi il punto 42 dell'Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia alla Deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010);~~
  - **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'~~successivo~~ art. 5.2.4, o dal confine di una strada (o sede stradale), ~~è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti d'affaccio, con il confine considerato (vedi i punti 41 e 43 dell'Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia alla Deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010).~~
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'~~precedente~~ 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 ai tipi d'uso agli usi **b4d2**, **e6d4** e **e7d5** (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**, ~~così come definita di cui~~ al comma 1 dell'~~precedente~~ art. 5.2.2, ~~e determinata tenuto conto delle esclusioni di cui al comma 2 del precedente ai sensi dell'art. 5.2.1 e di cui al comma 3 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 dell'edificio senza modifiche della **sagoma planivolumetrica**~~SA.N.F.T.~~ (vedi art. 1.3.14) e dell'**area di** sedime (vedi art. 1.3.3), preesistenti:
    - **Dc**: = valore preesistente.
  2. Negli interventi di tipo **RE** ~~esclusivamente~~ 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.
  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 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**~~SA.N.F.T.~~;
    - **Dc** = minimo m. 3,00 per pareti di edifici non finestrate non comprese nella **sagoma planivolumetrica**~~SA.N.F.T.~~ preesistente;
    - **Dc** = minimo m. 5,00 per pareti di edifici finestrate non comprese nella **sagoma planivolumetrica**~~SA.N.F.T.~~ 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.
- b) scale al servizio dei piani superiori rispetto al 1° piano abitabile oltre il piano terra:
  - **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 necessari per l'installazione di ascensori ai sensi dell'art. 78 e dell'art. 82, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 7, comma 1, lett. b) della L. R. n. 15/2013 **e s. m. e i.**, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, 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 ~~(S.A.N.F.T.)~~, 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'~~precedente~~ 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 ~~ai tipi d'uso~~ **agli usi b4d2, e6d4 e e7d5** (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**, alle opere di cui alla lettera g) del comma 1 dell'~~precedente~~ 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;
- 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**, ~~così come definita di cui al comma 1 dell' precedente art. 5.2.2, e determinata tenuto conto delle esclusioni di cui al comma 2 del precedente ai sensi dell' art. 5.2.1 e di cui al comma 3 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 e 6 dell' precedente a~~ Art. 5.2.3 ed alle lettere f), g), h) ed i) del successivo comma 3 del presente articolo;
- ~~, salvo quanto disposto al successivo comma 3 per il~~ 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' ~~precedente~~ 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' ~~precedente~~ 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 S.A.N.F.T.** (~~vedi art. 1.3.14~~) e dell'**area di sedime** (vedi art. 1.3.3), preesistenti:
  - **Ds**: = valore preesistente;
- b) negli interventi di tipo **RE** ~~esclusivamente~~ 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;
- 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 S.A.N.F.T.**, 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)**, 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**);
- 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;
  - e2) scale al servizio dei piani superiori rispetto al 1° piano abitabile oltre il piano terra:
    - **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 necessari per l'installazione di ascensori ai sensi dell'art. 78 e dell'art. 82, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 7, comma 1, lett. b) della L. R.

n. 15/2013 **e s. m. e i.**, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, 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 (**SA.N.F.T.**) 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**, alle opere di cui alla lettera g) del comma 1 dell'~~precedente~~ 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.

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'~~precedente~~ 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 ~~primo~~ ~~alinea~~ ~~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'~~precedente~~ art. 3.3.7, il Responsabile del Settore, su parere conforme della C.Q.~~AP~~, 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'~~successivo~~ 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 ~~successivo~~ 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 D.P.R. ~~11/7/1980~~ n. 753/1980 e s. m. e i..*

**7. Allineamenti stradali per gli interventi 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~~~~primo alinea~~ del comma ~~1 bis~~<sup>3</sup> 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'~~successivo~~ 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'~~successivo~~ 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 ~~due~~ 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. ~~icolo~~ 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~~~~definisce~~ convenzionalmente **con De**, ~~il distacco fra pareti antistanti di due edifici (De), la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i suoi punti d'affaccio (vedi il punto 42 dell'Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia - alla Deliberazione dell'A. L. regionale n. 279/2010); ai~~ fine della **definizione e della** misurazione del parametro **De** si applicano le disposizioni di cui **agli artt. 5.2.1 e 5.2.2** ~~successivo comma 5.~~
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 ~~richiamate di cui~~ al comma precedente (e non infinita).
4. Si ~~indica~~ ~~definisce~~ convenzionalmente **con Df**, ~~la distanza fra~~ **due fabbricati o edifici (Df); 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** ~~il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un~~

~~edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell'altro.~~

Ai fini del rispetto della distanza minima ~~fra due fabbricati~~ o edifici (**Df**) va comunque ~~osservata rispettata~~ una distanza **Df** di m. 3,00 ~~misurata con le modalità di cui sopra (in modo radiale).~~

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'~~precedente~~ Art. 5.2.1, ~~relative al caso di applicazione, nel presente RUE, delle disposizioni di cui alla lettera c), del comma 2ter, dell'art. 2, della L. R. n. 11/1998 e s. m. e i. (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)~~ ~~e di cui al comma 3 del precedente Art. 5.2.2.~~
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~~ **SA.N.F.T.** ~~(vedi art. 1.3.14)~~ e dell'~~area di~~ sedime (vedi art. 1.3.3), preesistenti:
  - **De**: = valore preesistente.
8. Negli interventi di tipo **RE** ~~esclusivamente~~ 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):
  - **De**: maggiore o uguale al valore preesistente.
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'~~precedente~~ art. 4.3.4, 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)**, 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 SA.N.F.T.**;
- **De:** per pareti di edifici non comprese nella **sagoma planivolumetrica SA.N.F.T.** 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.

b) scale al servizio dei piani superiori rispetto al 1° piano abitabile oltre il piano terra:

- **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 necessari per l'installazione di ascensori ai sensi dell'art. 78 e dell'art. 82, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 7, comma 1, lett. b) della L. R. n. 15/2013 **e s. m. e i.**, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, a tali opere si applica la seguente distanza:

- **De:** minimo m. 3,00.

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 ~~precedenti a~~ 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'~~a~~ 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; gli ampliamenti di spazi a terra ed i corpi accessori pertinenziali di cui ai successivi artt. 5.3.2 e 5.3.3, consistenti in opere sanate ai sensi delle L. n. 47/1985 e s. m. e i., L. n. 794/1994 e L.R. n. 23/2004, nel caso siano sottoposte agli interventi ammessi ai sensi dei medesimi artt. 5.3.2 e 5.3.3.~~
- cbis) 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 (**AM**) 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 sopraelevazione 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 ~~precedenti~~ [artt.icoli](#) 5.2.3 e 5.2.6 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi (PUA); tali disposizioni non sono applicabili agli edifici prospicienti i limiti esterni del perimetro del comparto dei suddetti PUA. 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~~ Alle costruzioni, relative alle opere sanate di cui ai successivi articoli, si applicano le particolari norme di cui agli articoli medesimi. Tali costruzioni anche successivamente agli interventi ammessi dalle predette norme, mantengono le caratteristiche di costruzioni pertinenziali.

### Art. 5.3.2 - Ampliamenti di spazi a terra

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. ~~Soppresso~~. Le opere sanate realizzate tramite ampliamento di un corpo di fabbrica principale preesistente, al livello del suolo e per un solo piano fuori terra e frontistanti gli spazi pubblici, sono distinte a seconda che siano costituite da:
  - a) ~~spazi chiusi con chiusure verticali fisse;~~
  - b) ~~spazi chiudibili con chiusure verticali mobili;~~
  - c) ~~spazi aperti coperti.~~
2. ~~Soppresso~~. Le opere sanate di cui al precedente comma 1, lettera a) possono essere assoggettate ai seguenti tipi di intervento edilizio:
  - a) ~~Demolizione (D); Manutenzione Ordinaria (MO) con mantenimento della trasparenza delle superfici trasparenti;~~
  - b) ~~Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), con mantenimento della trasparenza delle superfici trasparenti, l'invariabilità delle caratteristiche complessive dei fronti, la conservazione delle caratteristiche fondamentali, ovvero, a discrezione del richiedente, l'adeguamento alle Norme dell'Arredo Urbano;~~
  - c) ~~Ristrutturazione Edilizia (RE); nel caso specifico costituiscono interventi di RE:~~
    - ~~— il rifacimento, anche ex novo, di locali per servizi igienici e tecnologici;~~

- ~~— il consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne ed esterne, per queste ultime, con mantenimento della trasparenza delle superfici trasparenti, l'invariabilità delle caratteristiche complessive dei fronti, la conservazione delle caratteristiche fondamentali, ovvero, a discrezione del richiedente, l'adeguamento alle Norme dell'Arredo Urbano;~~
  - ~~— la sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali;~~
  - d) ~~Demolizione e ricostruzione (RI) con mantenimento della trasparenza delle superfici trasparenti, l'invariabilità delle caratteristiche complessive dei fronti, la conservazione delle caratteristiche fondamentali, ovvero, a discrezione del richiedente, l'adeguamento alle Norme dell'Arredo Urbano;~~
  - e) ~~Cambio di destinazione (CD), previo rispetto 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, all'interno dei tipi d'uso consentiti nelle specifiche zone di appartenenza, con l'esclusione comunque delle destinazioni incompatibili con il decoro e l'igiene pubblica (ad es.: locali di servizio, cucine, bagni, centrali termiche e idriche, magazzini, ecc.);~~
3. **Soppresso.** ~~Gli interventi di cui alle lettere d) ed e) del precedente comma 2, possono essere realizzati alle seguenti condizioni:~~
- ~~— rispetto al confine con strade pubbliche l'opera abbia una distanza minima (Ds - art. 5.2.4) di m. 3,00 o venga arretrata fino a tale distanza minima;~~
  - ~~— rispetto ai confini con altre proprietà private l'opera sia sul confine in comunione o aderenza con altro edificio posto sul confine, oppure sia ad una distanza minima (Dc - art. 5.2.3) di m. 1,50 o venga arretrata fino a tale distanza minima e inoltre qualsiasi elemento a sbalzo sia ad una distanza minima dal confine di m. 1,00;~~
  - ~~— l'intervento sia eseguito con strutture portanti verticali prefabbricate e/o smontabili, di ridotta sezione, con caratteristiche di elevata trasparenza, qualità tecnologica e resa estetica; tali requisiti dovranno essere specificati e documentati nella relazione tecnica di progetto e potranno essere approvati, non approvati, o approvati con modifiche sulla base del parere della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio;~~
  - ~~— adeguamento, ove necessario, dell'altezza utile netta media dei locali, nei limiti strettamente necessari a raggiungere i valori minimi fissati dalle vigenti leggi in materia igienico-sanitaria.~~
4. **Soppresso.** ~~Le opere sanate di cui al precedente comma 1, lettera b) possono essere assoggettate ai medesimi interventi di cui al precedente comma 2 ed alle medesime condizioni di cui al precedente comma 3, con l'obbligo di mantenere il carattere di mobilità delle chiusure verticali mobili.~~
5. **Soppresso.** ~~Le opere sanate di cui al precedente comma 1, lettera c) possono essere assoggettate esclusivamente agli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 2, con l'obbligo di mantenere il carattere di spazio aperto coperto, senza alcuna aggiunta di tamponamenti o infissi, fissi o mobili; qualora~~

~~le opere di cui al presente comma siano tettoie, coperture leggere o simili, devono mantenere tale caratteristica, salvo essere demolite senza ricostruzione.~~

### **Art. 5.3.3 - Corpi accessori pertinenziali**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. ~~**Soppresso.** Le opere sanate costituenti corpi accessori pertinenziali, anche staccati dall'edificio principale o in aderenza, destinati a funzioni (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti – Cfr. comma 3, art. 1.2.7: pertinenza), possono essere assoggettate ai seguenti tipi di intervento edilizio:~~
  - a) ~~Demolizione (**D**); Manutenzione Ordinaria (**MO**), Manutenzione Straordinaria (**MS**);~~
  - b) ~~Risanamento Conservativo (**RRC**), Ristrutturazione edilizia (**RE**), Demolizione e ricostruzione (**RI**) alle seguenti condizioni:~~
    - ~~— la costruzione sia o venga accorpata in aderenza al corpo di fabbrica principale in posizione retrostante o laterale rispetto ai fronti prospettanti su spazi pubblici;~~
    - ~~— la costruzione sia ad una distanza minima da strade o spazi pubblici (**Ds** – art. 5.2.4) di m. 3,00 o venga arretrata fino a tale distanza minima (mantenendo comunque la distanza preesistente qualora la stessa sia compresa tra m. 3,00 e m. 5,00);~~
    - ~~— la costruzione sia sul confine, oppure sia ad una distanza minima dal confine (**Dc** – art. 5.2.3) di m. 1,50 o venga arretrata fino a tale distanza minima e comunque ad una distanza non inferiore a quella preesistente qualora la stessa sia maggiore di m. 1,50 ed inoltre qualsiasi elemento a sbalzo, di tale costruzione, sia ad una distanza minima dal confine di m. 1,00;~~
    - ~~— la costruzione non deve prevedere pareti finestrate se poste a distanza da pareti di edifici antistanti (art. 5.2.6 – **De**), inferiori a m. 10;~~
    - ~~— la distanza della costruzione da pareti finestrate di edifici antistanti, ove non rispetti i valori minimi di cui art. 5.2.6 (**De**), deve di norma essere non inferiore alla distanza preesistente e comunque di una **Df** (art. 5.2.6) non inferiore ad un minimo di m. 3,00 e la parete di tale costruzione non potrà risultare finestrata;~~
    - ~~— sia effettuato l'adeguamento, ove necessario, dell'altezza utile netta media (Cfr. comma 3, art. 1.3.24), fino ad un valore non inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,50;~~
    - ~~— la superficie coperta non sia superiore a quella preesistente;~~
    - ~~— rispetto delle ulteriori norme del presente RUE della normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, anticendio igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive (Cfr. comma 1, art. 11 della L.R. n. 15/2013).~~

## 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"**~~“Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici”, approvato con Del. A.L. Emilia-Romagna n. 156 del 4/03/2008, e successive modificazioni, ed alle sopravvenute disposizioni normative nazionali.~~

### **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. ~~24/12/2007~~ 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. Riduzione del consumo di acqua potabile.

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 decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del Decreto del Ministero della **Salute n. 25 del 07/02/2012** ~~Sanità n. 443 del 21/12/90 e norma GEE-1999~~).

**3. Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.**

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 condotta 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 alcuna che le acque dell'impianto possano confluire nella rete dell'acqua potabile;
- eventuale condotta 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:

$$F. I. = N. Ab. Eq. \times 120 \text{ l/g}$$

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:

$$V.C. = S.C. \times P.C.$$

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:

$$V.A. = F. I. \times 40\text{gg}$$

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 alcuna 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:

$$S. A. = (N. Ab. Eq. \times 100 \text{ l/g.}) \times 7\text{gg} \times 0,70$$

(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 n. 37;
  - 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" punto 4.5 dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" di cui alla delibera dell'A. L. regionale n. 156/2008, depositati in comune ed eventuale attestato di qualificazione energetica, asseverato dal direttore dei lavori, come previsto sempre dalle richiamate disposizioni regionali dalla delibera dell'A. L. regionale n. 156/2008.

#### **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 D.P.R. n. 412/08/1993 e s. m. e i., n. 412, nel caso di edifici di nuova costruzione o di edifici sottoposti a ristrutturazioni 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"). rilevanti (interventi di tipo **NC**, **RI** e di **RE integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro, qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile superiore a 1000 m<sup>2</sup> e di demolizione e ricostruzione) e negli altri casi di cui al punto 3.1, lett. b), dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" di cui alla Delibera dell'A.L. regionale n. 156 del**

~~4/03/2008 e successive modificazioni e i., e negli interventi di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici in edifici esistenti, ai fini, secondo i casi, del rilascio o dell'efficacia dei necessari titoli abilitativi, devono essere rispettate le disposizioni contenute nel suddetto "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" n. 156/2008 e s. m. e i., e dell'art. 1, comma 289 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Finanziaria 2008). Ai sensi del medesimo "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", le presenti norme introducono coerenza per l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili secondo quanto disposto dal requisito 6.6, di cui all'ALLEGATO 3 al predetto atto.~~

- 1 bis. In ~~applicazione~~attuazione delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di *"requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"* di cui al punto 24 dell'allegato 2 alla Delibera dell'A.L. regionale n. 156/2008 come sostituito dalla alla Delibera di G.R. n. 1366/2011, e di cui ai commi 1 e 2, lettera b) dell'art. 7ter, 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 ristrutturazionei edilizia *rilevanti* su edifici esistenti riguardanti anche gli edifici tutelati classificati esclusivamente con le sottocategorie 3.1, ~~3.2~~ e 3.3 dell'~~precedente~~ art. 2.17 (*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 **Sul** previsto dal presente comma*), ricadenti in ambiti e zone disciplinati dalle disposizioni di cui agli artt. 4.2.3, 4.3.3, 4.3.4, 4.4.5, 4.6.6, 4.6.7, 4.6.10 del presente RUE, che assicurino, per l'intero edificio oggetto d'intervento, 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"* di cui alla ~~suddetta Delibera dell'A.L. regionale n. 156/2008 e s. m. e i.~~, è riconosciuto un incremento di Superficie utile lorda (**Sul**). Tale incremento di **Sul** 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 e 4.6.10, 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**, ~~di quella~~ della **Sul** 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; 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. 7ter, 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 3bis, dell’art. 7ter, della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., ~~delle norme in materia di distanze minime tra edifici (De e Df) e dalle strade (Ds) e per quest’ultima inoltre quelle di cui al comma 5 dell’art. 3.3.7 del presente RUE~~ eddi 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 dell’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)*”.~~dall’”Atto regionale sul rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” di cui alla Delibera dell’A.L. n. 156 del 4/03/2008 e successive modificazioni e integrazioni ed in particolare dai contenuti, dalle caratteristiche e dalle procedure stabiliti negli Allegati allo stesso Atto, che di seguito si elencano:~~

~~— Allegato 5 — ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI;~~

~~— Allegato 6 — PROCEDURA DI CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI;~~

~~— Allegato 7 — ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA;~~

~~— Allegato 8 — METODOLOGIE PER LA DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI;~~

~~— Allegato 9 — SISTEMA DI CLASSIFICAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.~~

2. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

c) ~~soppressa.~~

3. ~~Soppresso.~~

4. ~~Soppresso.~~

#### **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 all’”Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” di cui alla Delibera dell’A. L. regionale n. 156 del 4/03/2008 e successive modificazioni e integrazioni;*
  - ai *Criteria 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/~~del~~2010, denominata “*Carta Unica dei criteri generali localizzativi degli impianti fotovoltaici*” di cui alla Delibera della G. R.

n. 46 del 17/01/2011 ~~n. 46~~ recante "Ricognizione delle aree oggetto della Deliberazione dell'A. L. del 06/12/2010 n. 28 (Prima individuazione .... solare fotovoltaica)";

- ai *Criteria 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. ~~D. Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387 e successivi decreti applicativi;~~
  - ~~— al D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s. m e i.;~~
  - ~~— al D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e s. m e i.;~~
  - ~~— al D. M. 10 settembre 2010 recante "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili";~~
  - ~~— al D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 recante "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".~~

~~2. Soppresso.~~

~~3. Soppresso.~~

~~a) soppressa:~~

~~a1) soppressa;~~

~~a2) soppressa;~~

~~b) soppressa:~~

~~b1) soppressa;~~

~~b2) soppressa;~~

~~b3) soppressa.~~

~~4. Soppresso.~~

~~5. Soppresso.~~

~~a) soppressa;~~

~~b) soppressa.~~

~~6. Soppresso.~~

~~7. Soppresso.~~

~~8. Soppresso:~~

~~a) soppressa;~~

~~b) soppressa;~~

~~c) soppressa;~~



d) ~~soppressa:~~

1) ~~soppresso;~~

2) ~~soppresso.~~

9. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppresso.~~

10. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

11. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa:~~

b) ~~soppressa;~~

c) ~~soppressa:~~

1) ~~soppresso;~~

2) ~~soppresso.~~

12. ~~Soppresso.~~

13. ~~Soppresso.~~

#### **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'~~precedente~~ art. 5.4.4.

2. ~~Soppresso.~~

3. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa.~~

4. ~~Soppresso.~~

5. ~~Soppresso.~~

5.1 ~~Soppresso.~~

5.2. ~~Soppresso.~~

5.3 ~~Soppresso.~~

5.4 ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

~~e) soppressa;~~

~~d) soppressa;~~

~~5.5 Soppressa.~~

~~6. Soppresso.~~

~~6.1 Soppresso.~~

~~a) soppressa;~~

~~b) soppressa;~~

~~c) soppressa;~~

~~d) soppressa.~~

~~6.2 Soppresso.~~

~~6.3 Soppresso.~~

~~7. Soppresso.~~

~~7.1 Soppresso.~~

~~7.2 Soppresso.~~

~~7.3 Soppresso.~~

~~8. Soppresso.~~

~~8.1 Soppresso:~~

~~a) soppressa;~~

~~b) soppressa;~~

~~c) soppressa;~~

~~d) soppressa.~~

~~8.2 Soppresso:~~

~~a) soppressa;~~

~~b) soppressa;~~

~~c) soppressa;~~

~~8.3 Soppresso:~~

~~a) soppressa;~~

~~b) soppressa;~~

~~c) soppressa.~~

~~8.4 Soppresso.~~

~~8.4.1 Soppresso.~~

#### **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 contenute **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 ....."**).~~nell'"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato dall'Assemblea legislativa regionale il 4/03/2008, con Atto n. 156 e s. m. e i. e relativi allegati, oltre che dalle ulteriori disposizioni nazionali vigenti in materia di impianti termici.~~
2. ~~Soppresso:~~
  - a) ~~soppressa;~~
  - b) ~~soppressa;~~
3. ~~Soppresso.~~
4. ~~Soppresso.~~
5. ~~Soppresso:~~
  - a) ~~soppressa:~~
    - a1) ~~soppressa;~~
    - a2) ~~soppressa;~~
  - b) ~~soppressa.~~

#### **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 ~~della~~ **L. n. 447/95, art. 8, comma 4 e L.R. n. 15/2001, art. 10, nei termini e con le modalità previste dalle vigenti** norme nazionali ~~(L. n. 447/1995 e s. m.)~~ e regionali **(Vedi art. 6.9.12 L.R. n. 15/2001 e s. m.)**.
- 1 bis. ~~Con decorrenza dalla data del 01/06/2014 e f~~ Ferme restando **ulteriori** eventuali specifiche disposizioni derivanti da Leggi nazionali e regionali, negli interventi di nuova costruzione ~~e/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.**, ~~introdotto dall'art. 17 quinquies del D.L. n. 83/2012 convertito con modificazioni dalla L. n. 134/2012.~~

---

## **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 ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana e la determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004. Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, C.Q. (Commissione Qualità).**

La Commissione **C-Q-AP** 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 **C-Q-AP** esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti:
  - **PSC, RUE, POC** ~~Piani Urbanistici Operativi~~ e loro varianti;
  - **PUA e PUC** ~~Piani Urbanistici Attuativi~~, 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 C.Q. 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 (vedi lett. b) del comma 2 della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i.);**
  - **ogni altro intervento soggetto al rilascio del permesso di costruire, qualora, lo preveda il RUE 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~~ **Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della C.Q. i seguenti interventi edilizi:**

- a) ~~soppressa;~~ i seguenti interventi qualora riguardino immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni, ecc.) ed i giardini di pregio e di pertinenza, tutelati ai sensi degli artt. 2.14, comma 1, lett. b), 2.15 e 2.18 o riguardino immobili ricadenti nel centro storico:
- ~~— interventi di risanamento conservativo (**RRC**);~~
  - ~~— interventi di ristrutturazione edilizia (**RE**);~~
  - ~~— interventi di restauro scientifico (**RS**);~~
  - ~~— interventi di ripristino tipologico (**RT**);~~
  - ~~— interventi di recupero e risanamento di aree libere (**RAL**);~~
  - ~~— interventi di significativi movimenti di terra (**SMT**);~~
  - ~~— interventi di installazione di elementi di arredo (**AR**);~~
  - ~~— installazione di mezzi pubblicitari.~~
- b) ~~soppressa;~~ i seguenti interventi qualora riguardino immobili ricadenti in ambito rurale:
- ~~— interventi di nuova costruzione (**NC**), di ampliamento (**AM**), di ricostruzione (**RI**) e di ristrutturazione (**RE**);~~
  - ~~— interventi di **CD** indicati al punto B della Tabella, di cui al comma 2 del precedente art. 4.6.7.~~
- c) ~~soppressa;~~ gli interventi che riguardino immobili ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. n. 42/2004, così come indicati al precedente art. 2.12, per i quali, a seguito dell'attuazione delle disposizioni contenute nei commi 4 e 5 dell'art. 143 del medesimo D. Lgs., il titolo abilitativo assume il valore e l'efficacia di "autorizzazione paesaggistica" (vedi art. 6.9.13);
- d) ~~soppressa;~~
- e) ~~soppressa;~~
- f) ~~soppressa;~~
- g) ~~soppressa;~~
- h) ~~soppressa~~ ogni altro intervento soggetto al rilascio del permesso di costruire, qualora, a giudizio del Responsabile del Settore urbanistica ed edilizia privata, risulti particolarmente rilevante o impegnativo il suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.

## ~~5. Soppresso.~~

### **Art. 6.1.2 - Composizione e nomina**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. La C-Q-**AP** è nominata dalla Giunta Comunale **previa procedura di evidenza pubblica ovvero della richiesta di designazione di terne di candidati agli 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., ~~scelti anche su proposte degli Ordini professionali che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea e diploma di scuola media superiore attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali.~~

2. All'inizio dell'attività consultiva, i membri della C-Q-AP provvederanno alla nomina del Presidente. La C-Q-AP dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della C-Q-AP 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 C-Q-AP 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 C-Q-AP., 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 C-Q-AP., 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 C-Q-AP 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 C-Q-AP. Il parere su

ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla C-Q-AP dal responsabile del procedimento.

3. La C-Q-AP, 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 ~~legge 7/8/1990~~ L. n. 241/1990 e s. m. e i. ~~successive modificazioni~~, per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C-Q-AP;
  - 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 C-Q-AP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può motivatamente chiedere di poter illustrare alla C-Q-AP 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 C-Q-AP abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi dell'~~gli~~ artt. 6.4.6 ~~e~~ 6.4.7, anche indipendentemente dall'acquisizione del parere della C-Q-AP.
7. La C-Q-AP esprime: parere favorevole, parere favorevole con ~~prescrizioni osservazioni o suggerimenti~~, 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 C-Q-AP 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 C-Q-AP, 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 C-Q-AP 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 C-Q-AP 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 Regolamento comunale contro l'inquinamento luminoso e per il contenimento del consumo energetico attraverso il miglioramento dell'illuminazione pubblica e privata (Allegato L/Lbis)*.
- 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 *precedenti* 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 ~~precedente~~ 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<sup>2</sup>, 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'~~precedente~~ 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) ~~sia in supporto cartaceo che digitale~~ 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 Arpa-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'Arpa, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L. R. ~~4/5~~**n.19/1982 n.19** e s. m. e i. e L. R. ~~19/04~~**n. 44/1995 e s. m. e i. n. 44**; nel caso di realizzazione di linee elettriche e cabine di trasformazione previste, il parere di competenza Arpa-Ausl include anche l'autorizzazione delle suddette 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 del 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 ~~presentati in cinque copie firmate~~ da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti, ~~e da una copia in formato digitale~~ 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 del Clima Acustico* (DPCA) deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, 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 legge L. 7/8 n. 241/1990 e s. m. e i. n. 244.
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 ~~legge~~ **L. n. 241/1990 e s. m. e i.** (e comunque prima dell'invio alla Provincia del piano, ai sensi del comma 4 dell'~~art.~~ **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 richiedere il parere di competenza della ~~C.Q.~~ **AP**.

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. Decorso 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 ~~legge~~ **L. 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 ~~C.Q.~~ **AP**, 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 ~~C.Q.~~ **AP** 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 C-Q-AP, 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 legge L. n. 241/~~del~~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 C-Q-AP, 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 **precedenti** 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 **C-Q-AP**.
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 **legge** L n. 241/~~del~~1990 **e s. m. e i.**, prima dell'invio alla Provincia del Piano adottato da effettuare ai sensi del comma 4 dell'~~successivo~~ 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'~~precedente~~ 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 32, comma 1, lettera g), del D. lgs. n. 163/2006 e s. m. e i., 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.

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'~~precedente~~ 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., ~~ma~~ ed allo stesso è equiparato ~~solo~~ 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 ~~1~~2 a 8 dell'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 6.2.3 ed acquisito il parere della C.Q.AP, 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 C.Q.~~AP~~, 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'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ art. 6.2.5.

## CAPO 6.3 - VALUTAZIONE PREVENTIVA

### Art. 6.3.1 - Definizione

*(Modificato dalle varianti n°: 4-5)*

- ~~1. **Soppresso** Ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 15/2013, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione e uno schema di progetto, predisposti da un professionista abilitato, contenenti i principali parametri progettuali secondo quanto stabilito all'articolo seguente.~~

### 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., da presentarsi in tre copie:~~
- La relazione di cui al comma 1 contiene:
  - gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - 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;
  - 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;
  - richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.

~~3. **Soppresso.**~~

~~4. **Soppresso.**~~

~~5. **Soppresso.**~~

### 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~~ ~~La valutazione preventiva è formulata dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda accompagnata dagli elaborati tecnici. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende formulata secondo quanto indicato nella relazione presentata.~~
3. La valutazione preventiva può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nella valutazione stessa, o contraria con motivazioni.
4. ~~Soppresso~~ ~~contenuti della valutazione preventiva rilasciata o della relazione tacitamente assentita, sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della SCIA, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica generali, ai piani attuativi ed al presente RUE, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.~~
- 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. ~~18 agosto n. 267/2000 e s. m. e i. n. 267~~, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. *Soppresso:*
  - a) ~~soppressa;~~
  - b) ~~soppressa;~~
  - c) ~~soppressa;~~
  - d) ~~soppressa;~~
  - e) ~~soppressa;~~
  - f) ~~soppressa.~~
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.
5. ~~Soppresso.~~

### 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 (~~transitoriamente si rinvia all'allegato "B", alla D.A.L della R.E.R. n. 279 del 02/04/2010 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"~~).
2. ~~Soppresso.~~
3. ~~Soppresso.~~



- a) ~~soppressa;~~
- b) ~~soppressa;~~
- c) ~~soppressa;~~
- d) ~~soppressa;~~
- e) ~~soppressa;~~
- f) ~~soppressa;~~
- g) ~~soppressa;~~
- h) ~~soppressa;~~
- i) ~~soppressa;~~
- l) ~~soppressa;~~
- m) ~~soppressa;~~
- n) ~~soppressa.~~

4. ~~Soppresso:~~

- a) ~~soppressa;~~
- abis) ~~soppressa;~~
- b) ~~soppressa;~~
- c) ~~soppressa;~~
- d) ~~soppressa;~~
- e) ~~soppressa;~~
- f) ~~soppressa;~~
- g) ~~soppressa:~~
  - g1) ~~soppressa;~~
  - g2) ~~soppressa;~~
  - g3) ~~soppressa;~~
  - g4) ~~soppressa;~~
  - g5) ~~soppressa;~~
- h) ~~soppressa;~~
- i) ~~soppressa;~~
- l) ~~soppressa;~~
- m) ~~soppressa;~~
- n) ~~soppressa;~~
- o) ~~soppressa;~~

5. ~~Soppresso:~~

- a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

e) ~~soppressa;~~

d) ~~soppressa;~~

e) ~~soppressa.~~

### **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 ~~della R.E.R. n. 279 del 02/04/2010~~ 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.

2. ~~Soppresso.~~

3. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

e) ~~soppressa;~~

d) ~~soppressa;~~

e) ~~soppressa;~~

f) ~~soppressa;~~

g) ~~soppressa;~~

~~h) soppressa;~~

~~i) soppressa;~~

~~j) soppressa;~~

~~k) soppressa;~~

~~l) soppressa;~~

~~m) soppressa;~~

~~n) soppressa:~~

~~1) soppresso;~~

~~2) soppresso;~~

~~3) soppresso;~~

~~4) soppresso;~~

~~o) soppressa.~~

~~4. Soppresso.~~

~~5. Soppresso.~~

#### **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'~~precedente~~ 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 ~~precedente~~ art. ~~icolo~~ 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'~~precedente~~ 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.

~~2. Soppresso:~~

~~a) soppresso;~~

~~b) soppresso;~~

~~c) soppresso;~~

~~d) soppresso.~~

~~3. Soppresso.~~

~~4. Soppresso.~~

~~5. Soppresso.~~

~~6. Soppresso.~~

~~7. Soppresso.~~

~~8. Soppresso.~~

~~9. Soppresso.~~

~~10. Soppresso.~~

**Art. 6.4.7 - Rilascio o diniego - (soppresso)**

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. ~~Soppresso.~~
2. ~~Soppresso.~~
3. ~~Soppresso.~~
4. ~~Soppresso.~~
5. ~~Soppresso.~~
6. ~~Soppresso.~~
7. ~~Soppresso.~~
8. ~~Soppresso.~~

**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.
  - a) ~~soppressa;~~
  - b) ~~soppressa;~~
  - c) ~~soppressa;~~
  - d) ~~soppressa;~~
  - e) ~~soppressa;~~
  - f) ~~soppressa;~~
  - g) ~~soppressa;~~
  - h) ~~soppressa;~~
  - i) ~~soppressa;~~
  - l) ~~soppressa.~~
2. ~~Soppresso.~~
3. ~~Soppresso.~~
4. ~~Soppresso.~~

**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. 163/2006 e dal D.P.R. n. 207/2010 e s. m. e i.. 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.

~~2. Soppresso.~~

~~3. Soppresso.~~

~~4. Soppresso.~~

~~5. Soppresso.~~

#### **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.Lgs. 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.

**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.
  - a) ~~soppressa;~~
  - b) ~~soppressa;~~
  - c) ~~soppressa;~~
  - d) ~~soppressa.~~
2. ~~Soppresso.~~
3. ~~Soppresso.~~

**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. ~~egge~~ 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 gli 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)*

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.
- 2bis. 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** ~~m.~~ e componenti di linea, nonché varianti all'interno delle stazioni elettriche che non comportino aumenti della cubatura degli edifici.

~~a) *soppressa;*~~

~~b) *soppressa;*~~

~~c) *soppressa;*~~

~~d) *soppressa;*~~

~~e) *soppressa;*~~

~~f) *soppressa;*~~

~~g) *soppressa;*~~

~~h) *soppressa;*~~

~~i) *soppressa;*~~

~~j) *soppressa;*~~

~~k) *soppressa;*~~

~~l) *soppressa;*~~

~~m) *soppressa;*~~

~~n) *soppressa;*~~

~~o) *soppressa;*~~

~~p) *soppressa.*~~

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 fiscali 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 21 nonies 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 R.E.R. n. 279 del 02/04/2010 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.

~~2. Soppresso.~~

~~a) soppresso;~~

~~b) soppresso;~~

~~c) soppresso;~~

~~3. Soppresso.~~

~~4. Soppresso.~~

~~5. Soppresso.~~

~~6. Soppresso.~~

~~7. Soppresso.~~

~~8. Soppresso.~~

~~9. Soppresso.~~

#### **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.

#### ~~4. Soppresso.~~

### **Art. 6.5.5 - Pubblicità e richiesta di verifica**

*(Modificato dalle varianti n°: 4-5)*

1. Ai sensi del comma 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. ~~egge~~ 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), ~~f)~~, 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'~~successivo~~ art. 6.9.3, commi 4 e seguenti; all'~~successivo~~ art. 6.9.3bis, comma 2; in parte all'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", alla - parte seconda - del RUE; 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.

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

c) ~~soppressa;~~

d) ~~soppressa;~~

e) ~~soppressa.~~

2. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

c) ~~soppressa;~~

d) ~~soppressa;~~

e) ~~soppressa.~~

3. ~~Soppresso.~~

4. ~~Soppresso.~~

5. ~~Soppresso.~~

6. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

c) ~~soppressa;~~

d) ~~soppressa;~~

e) ~~soppressa;~~

f) ~~soppressa;~~

g) ~~soppressa;~~

h) ~~soppressa;~~

i) ~~soppressa.~~

7. ~~Soppresso.~~

8. ~~Soppresso.~~

9. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

c) ~~soppressa;~~

d) ~~soppressa.~~

10. ~~Soppresso.~~

**Art. 6.6.2 - Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa – (soppresso)**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. ~~Soppresso.~~

2. ~~Soppresso.~~

3. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa.~~

4. ~~Soppresso.~~

5. ~~Soppresso.~~

6. ~~Soppresso.~~

## 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 inizio 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~~ **l'autorizzazione sismica;**
  - ~~soppressa~~ **la documentazione tecnica sul rispetto dei requisiti di rendimento energetico (di cui alla Delibera A. L. n. 156/2008 e s. m. e i., per gli interventi indicati nel punto 3 della parte Prima della stessa), firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico al fine del contenimento dei consumi energetici negli edifici: progetto, redatto in conformità al DPR n. 412/1993 e s. m. e i., relazione tecnica di cui all'art. 28, comma 1, Legge n. 10/1991 predisposta secondo lo schema riportato nell'ALLEGATO 4 alla Delibera dell'A. L. della R. E. R. n. 156/2008 e s. m. e i. e dichiarazione ai sensi dell'art. 481 del codice penale, con la quale il tecnico progettista abilitato assevera la conformità del progetto ai requisiti minimi di cui agli allegati 2 e 3 all'Atto regionale sul rendimento energetico n. 156/2008 e s. m. e i.;**
  - ~~soppressa~~ **la documentazione attestante il rilascio delle autorizzazioni o i nulla-osta indicata nell'atto di coordinamento tecnico di cui alla lett. b) del comma 4 ed alla lett. c) del comma 5, dell'art. 12 della L.R. n. 15/2013 (fino all'approvazione dello specifico atto di coordinamento tecnico regionale si fa riferimento alla sezione 2, dell'allegato B alla D.A.L della R.E.R. n. 279 del 02/04/2010 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");**



- ~~soppressa~~ certificazione antimafia rilasciata dalla Prefettura territorialmente competente, per lavori inferiori a 70.000 euro, autocertificazione ai sensi dell'art. 12, comma 3, della L.R. n. 11/2010.
3. ~~soppresso~~ Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione (imprese esecutrici) e della sorveglianza. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Comune entro quindici giorni. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento. Unitamente alla suddetta comunicazione di inizio lavori il committente (titolare) ed il responsabile dei lavori deve trasmettere, ai sensi della lettera c), del comma 9, dell'art. 90, del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. e i., il documento unico di regolarità contributiva (DURC) delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b), comma 9 del richiamato art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008 e copia della notifica preliminare all'ASL e alla direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99 del medesimo D.Lgs. 81/2008, nel caso di cantieri nei quali è prevista la presenza di più imprese esecutrici, o un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.

#### **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'~~precedente~~ art. 2.13.

*7bis. 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.
- 2bis.* 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 ~~al Sindaco~~ 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.

*6bis. 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 ~~1 lett. a), b) e c)~~ **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..**

~~2. **Soppresso.**~~

~~3. Soppresso.~~

**Art. 6.7.5 - Variazioni essenziali**

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario ~~come integrato dalla SCIA di fine lavori~~ le modifiche indicate all'art. 14 bis della L. R. n. 23/2004 e s. m. e i..

~~a) soppresso;~~

~~b) soppresso;~~

~~c) soppresso;~~

~~d) soppresso;~~

~~e) soppresso;~~

~~f) soppresso.~~

~~2. Soppresso.~~

~~a) soppresso;~~

~~b) soppresso.~~

~~3. Soppresso.~~

**Art. 6.7.6 - Varianti in 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.** ~~1 dell'art. 22 della L.R. n. 15/2013~~, devono essere allegati gli elaborati grafici (~~in tre copie~~), nei quali, rispetto ai contenuti degli elaborati grafici indicati **agli artt. 6.4.3 e 6.5.2 nell'allegato "B", alla D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 02/04/2010 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"**, 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).

~~5. Soppresso.~~

## CAPO 6.8 - CONCLUSIONE DELLE OPERE

### **Art. 6.8.1 - Scheda tecnica descrittiva – (soppresso)**

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

1. ~~Soppresso.~~

2. ~~Soppresso:~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

c) ~~soppressa;~~

d) ~~soppressa;~~

e) ~~soppressa;~~

f) ~~soppressa;~~

g) ~~soppressa;~~

h) ~~soppressa;~~

3. ~~Soppresso.~~

a) ~~soppressa;~~

b) ~~soppressa;~~

c) ~~soppressa;~~

d) ~~soppressa;~~

e) ~~soppressa;~~

f) ~~soppressa;~~

g) ~~soppressa;~~

h) ~~soppressa;~~

i) ~~soppressa;~~

l) ~~soppressa;~~

m) ~~soppressa;~~

n) ~~soppressa.~~

4. ~~Soppresso.~~

5. ~~Soppresso.~~

6. ~~Soppresso.~~

7. ~~Soppresso.~~

**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.

~~2. — Soppresso:~~

~~a) — soppresso;~~

~~b) — soppresso;~~

~~c) — soppresso.~~

~~3. — Soppresso:~~

~~a) — soppresso;~~

~~b) — soppresso.~~

~~4. — Soppresso.~~

**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.

~~2. — Soppresso.~~

~~3. — Soppresso.~~

~~4. — Soppresso.~~

~~5. — Soppresso.~~

~~6. — Soppresso.~~

**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 3<sup>quater</sup> dell'art. 6 della L. R. n. 5/2013 e s. m. e i..

~~2. Soppresso.~~

~~3. Soppresso.~~

**Art. 6.8.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità – (soppresso)**

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)

~~1. Soppresso.~~

~~2. Soppresso.~~

**Art. 6.8.6 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità**

(Modificato dalle varianti n°:4)

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'~~precedente~~ 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  $\pm$  cm.3 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

~~2. Soppresso.~~

#### **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 ~~D.L. 279/44~~), 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. 53, comma 7, del D.Lgs. n. 163/2006 ~~del 12/6/2006~~ e s.m. e i., 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 D.P.R. n.º 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. ~~15/11/1993~~ n. 507/1993 e s. m. e i., ed al vigente "Regolamento di occupazione del suolo pubblico ~~Allegato G~~", ~~alla parte seconda del presente RUE 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. ~~31/03/1998~~ 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. ~~30/03/1942~~, n. 327/1942 e s. m. e i. ~~successive modificazioni e integrazioni~~ e dagli artt. da 5 a 40 del relativo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. ~~15/02/1952~~, 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' ~~successivo~~ art. 6.9.3bis, 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'uso 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'uso 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 nell'ALLEGATO F (*Regolamento per l'installazione di: elementi di servizio amovibili per funzioni protettive; vetrine, espositori mobili ed erogatori automatici di prodotti o servizi*) alla - *parte seconda* - del presente RUE, 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'[precedente](#) 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.

5bis. 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'uso 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'~~precedente~~-art. 6.6.1.

- 5ter. 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 nell'ALLEGATO F (Regolamento per l'installazione di elementi amovibili per funzioni protettive di servizio e d'arredo) di cui alla "parte seconda" del RUE. 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 — ~~ALLEGATO G~~", ~~al presente RUE 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. 6.9.3bis - 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 ~~ai tipi d'uso~~ **agli usi b1e1** (esercizi commerciali di vicinato esclusivamente non alimentari), **b2e2** (pubblici esercizi ed esercizi di pubblico servizio), **b5d12** (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'~~precedente~~-art. 1.6.1; ai sensi del comma 1 dell'~~precedente~~-art. 1.2.02, 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 ~~precedenti~~ 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 ~~al tipo d'uso b1e1~~ (*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 ~~al tipo d'uso b1e1~~ (*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. 2.2 punto 6 dell'ALLEGATO F - alla - parte seconda - del RUE, 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 rigidità;
  - non superino la sporgenza massima di m. 3,00;
  - l'altezza minima dal piano di calpestio, sia pari o superiore a m. 2,20 per le parti prive di rigidità e a m. 2,40 per quelle rigide;
- f) è consentita l'installazione di "mezzi pubblicitari", esclusivamente quali "insegne di esercizio" e del tipo: "mezzi pubblicitari in aderenza al fabbricato", di cui all'art. 2 dell'ALLEGATO E (Norme per l'installazione dei mezzi pubblicitari - Regolamento) alla - parte seconda - del RUE.

**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, ~~non costituiscono interventi di tipo NC~~, 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 ~~precedenti~~ artt. 3.1.5 e 3.1.6, fatto salvo l'obbligo di realizzare gli spazi di sosta richiesti al precedente comma 4, lettera c);
- rispetto della quota minima di superficie permeabile richiesta dal comma 4 dell' ~~precedente~~ 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 di cui agli allegati all' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con D.A.L. regionale n. 156 /2008" e s. m. e i.*
- rispetto del "Regolamento del Verde" di cui all'ALLEGATO H, alla - parte seconda - del RUE.

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'~~successivo~~ 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.

**4bis. 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 ~~decreto legislativo~~ 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'~~precedente~~ 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 abilitativo, 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.

**6bis.** 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)*

Vedi le disposizioni di cui all'articolo 6.8.6 - *Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.*

~~1. Soppresso.~~

~~2. Soppresso.~~

~~3. Soppresso.~~

#### **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 di 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. 163/2006 e s. m. e i. e al relativo regolamento di attuazione.

3. Ai fini di cui al precedente comma 1 nella "validazione del progetto" di cui all'art. 112 del D. Lgs. n. 163/2006 **e s. m. e i.** e di cui all'art. 55 del DPR n. 207/2010 **e s. m. e i.**, 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, di cui alla lettera i) del comma 2 dell'art. 53 del medesimo DPR n. 207/2010 **e s. m. e i.**
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, salvo i casi di cui all'art. 6.1.1, comma 4.
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. ~~18 agosto 2000~~, 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.** ~~del 15/03/2010~~ "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, a norma dell'art. 81 del DPR n. 616/1977 **e s. m. e i.** ed art. 2, comma 4, del DPR n. 383/1994 **e s. m. e i.** ~~e successive modifiche~~, 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 **C-Q-AP**, 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 del 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 (**f1d9**) e servizi di istruzione secondaria superiore e universitaria (**e9d10**);
  - b) Attività sanitarie e case di riposo (**e8d11** e **a2**);
  - c) Parchi pubblici urbani ed extraurbani (**f2d3**);
  - 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'~~precedente~~ art. ~~icele~~ 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 (~~tipo d'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 (**b8d15** ed **f3g2**) 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 (**d1c1**), ivi comprese le attività di produzione, cogenerazione e trasformazione di energia elettrica e le attività manifatturiere di trasformazione del settore agroalimentare e conserviero (**d1c1**);
  - j) attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, di rifiuti solidi urbani, ecc. (**d5c3**);
  - k) attività di trasporto, magazzinaggio, logistica (**d1c1**);
  - l) medio piccole, medio-grandi e grandi strutture di vendita (**e1e3, e2e4 ed e3e5**);
  - m) circoli privati (**b4d2, e6d4 e e7d5**) pubblici esercizi (**b2e2**) ove sono installati impianti rumorosi;
  - n) artigianato di servizio agli automezzi (**b6d13**);
  - o) attività ricreative, sportive e di spettacolo (**e6d4 e e7d5**);
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 D.P.R. 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'~~precedente~~ 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 D.P.R. ~~n. 139/2010~~, ~~n. 139~~ **9 luglio n. 139/2010**; ~~n. 139~~ 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 D.P.R. ~~06/06 n. 380/2001~~ **n. 380/2001** e s. m. e i. ~~n. 380~~.
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 ~~del 03/04/2006~~ 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 16/08/2012 recante: *“Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo”*-, l'art. 41bis 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 ~~del 03/04/2006~~ 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.
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-~~del 03/04/2006~~ 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, 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**

*(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5)*

1. Le attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente sono elencate nella Delibera della G.R. n. 1446 del 01/10/2007 – *Atto d'indirizzo contenente linee applicative per il rilascio del parere integrato ARPA-AUSL nella dichiarazione di inizio attività (DIA) e nel permesso di costruire -*, a cui si rinvia.
  - a) ~~soppressa;~~
  - b) ~~soppressa;~~
  - c) ~~soppressa;~~
  - d) ~~soppressa;~~
  - e) ~~soppressa;~~
  - f) ~~soppressa.~~
2. *Soppresso.*
3. *Soppresso.*
4. La vigilanza sulle condizioni igieniche degli edifici e dell'abitato ai sensi dell'art.19 della L. R. n. 19/1982 e s. m. e i. compete all'AUSL.
5. Per le attività elencate nella su richiamata Delibera della G.R. n. 1446/2007 nella richiesta del permesso di costruire o nella presentazione della SCIA, con apposita ~~dichiarazione~~ deve essere attestato il rispetto di tutti i requisiti igienico-sanitari.

#### **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'~~precedente~~ art. 6.7.2 (Vigilanza durante l'esecuzione delle opere), ai commi 2 e 3 dell'~~precedente~~ 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'~~precedente~~ 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.