

—————

**COMUNE DI POVIGLIO**

**PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**

—————

**REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**

**Volume 1 – Disciplina urbanistica**

**Testo coordinato**

(aggiornato con la Variante 2021b approvata con D.C.C. nr. 29 del 31/08/2022)

LA SINDACA: <b>Cristina Ferraroni</b>	Il funzionario capo del Sett. Tecnico Manutentivo <b>Arch. Fabrizio Gatti</b>
--	--

PROGETTO: ARTEAS ARCHITETTI ASSOCIATI Via Monti Urali 22 - Reggio Emilia - tel. 0522.334143
---



## INDICE

### **Titolo I – Disposizioni generali**

Art. 1 Riferimenti legislativi e contenuti del RUE	pag. 06
Art. 2 Elaborati costitutivi del RUE	pag. 06
Art. 3 Semplificazione e principio di non duplicazione	pag. 07
Art. 4 Entrata in vigore del RUE, norma di salvaguardia e disciplina transitoria	pag. 07

### **Titolo II – Promozione della rigenerazione urbana**

#### Capo I – Obiettivi per la rigenerazione e la qualità urbana

Art. 5 Principi di riferimento per la gestione del territorio	pag. 09
Art. 6 Limiti al consumo del suolo	pag. 09
Art. 7 Riuso e rigenerazione urbana	pag. 09

#### Capo II – Interventi di riqualificazione degli ambiti consolidati

Art. 8 Disciplina generale del RUE relativa agli ambiti del PSC	pag. 10
Art. 9 Articolazione degli ambiti consolidati e interventi di riqualificazione ammessi	pag. 11
Art. 10 Disciplina transitoria degli ambiti speciali di riqualificazione urbana e degli ambiti destinati a nuovi insediamenti	pag. 13
Art. 11 Limiti agli usi consentiti e agli interventi ammissibili negli ambiti consolidati	pag. 14

#### Capo III – Ulteriori misure per il contrasto del degrado urbano

Art. 12 Rimozione di opere incongrue	pag. 15
Art. 13 Concessione di usi temporanei in aree inutilizzate	pag. 15
Art. 14 Gestione degli immobili, delle aree di proprietà e dei cantieri nella garanzia del decoro urbano e della sicurezza	pag. 16

#### Capo IV – Qualificazione e potenziamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e delle reti tecnologiche

Art. 15 Articolazione e disciplina delle dotazioni, infrastrutture e reti	pag. 16
Art. 16 Attuazione delle previsioni di dotazioni, infrastrutture e reti	pag. 17
Art. 17 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	pag. 17
Art. 18 Aree per attrezzature e spazi collettivi	pag. 18

Art. 19 Dotazione di parcheggi	pag. 18
Art. 20 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Caratteristiche e localizzazione	pag. 19

### **Titolo III – Promozione dello sviluppo locale**

#### Capo I – Sostegno all'attività edilizia sostenibile e di qualità

Art. 21 Promozione dell'attività edilizia di qualità	pag. 21
Art. 22 Incentivi e premialità per gli interventi di riuso e rigenerazione	pag. 21
Art. 23 Promozione di politiche pubbliche per la casa	pag. 21

#### Capo II – Sostegno alle imprese produttive/artigianali e terziarie/commerciali

Art. 24 Sviluppo e riqualificazione delle attività imprenditoriali	pag. 22
Art. 25 Interventi specifici per lo sviluppo delle attività imprenditoriali	pag. 22
Art. 26 Coerenza con la programmazione commerciale sovraordinata	pag. 23

#### Capo III – Sostegno all'attività produttiva agricola

Art. 27 Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole	pag. 23
Art. 28 Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola	pag. 24

### **Titolo IV – Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico**

#### Capo I – Salvaguardia e riqualificazione dei beni di interesse storico-culturale e testimoniale

Art. 29 Articolazione e disciplina generale del territorio storico	pag. 26
Art. 30 Categorie di intervento nel sub-ambito storico "A"	pag. 26
Art. 31 Destinazioni d'uso nel sub-ambito storico "A"	pag. 26
Art. 32 Categorie di intervento nei sub-ambiti storici "B"	pag. 28
Art. 33 Destinazioni d'uso nei sub-ambiti storici "B"	pag. 29
Art. 34 Ulteriore disciplina degli edifici di interesse storico in territorio rurale	pag. 30

#### Capo II – Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio rurale

Art. 35 Ambiti del territorio rurale	pag. 32
Art. 36 Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia	pag. 33
Art. 37 Edificio con tipologia a prevalente funzione abitativa	pag. 35
Art. 38 Ambiti di riqualificazione in ambiente rurale	pag. 36

---

Art. 39 Servizi agricoli	pag. 36
Art. 40 Servizi alla residenza	pag. 37
Art. 41 Precari	pag. 38
Art. 42 Edificio produttivo agricolo moderno	pag. 38
Art. 43 Edificio per il culto	pag. 38
Art. 44 Attività produttive extragricole isolate in ambito rurale	pag. 38
Art. 45 Insediamenti produttivi extragricoli esistenti e confermati	pag. 39
Art. 46 Edificio adibito ad attività extragricole compatibili	pag. 40
Art. 47 Rudere	pag. 41
Art. 48 Serre fisse	pag. 41
Art. 49 Impianti per la piscicoltura	pag. 41
Art. 50 Impianti tecnici e tecnologici	pag. 41
Art. 51 Opere per la difesa idrogeologica	pag. 42

## TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Riferimenti legislativi e contenuti del RUE

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni, della L.R. 31/2002 e disposizioni normative collegate e della L.R. 12/2017 di riordino della disciplina edilizia, nonché ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'Intesa del 20.10.2016 tra Governo, Regioni e Comuni, così come recepito ed integrato negli atti della Regione Emilia-Romagna, nell'ambito della disciplina temporanea disposta dall'art. 4 della L.R. 24/2017.

2. Il RUE disciplina, in conformità alle previsioni del PSC, le trasformazioni non soggette a Piano Operativo Comunale (POC) negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e nel territorio rurale, gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri e nuclei storici, nonché la disciplina transitoria negli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento nelle more del loro inserimento in POC.

3. Nei casi di cui al comma precedente, gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio di titoli abilitativi edilizi in ragione della tipologia dell'intervento da realizzare ed in coerenza con la L.R. 15/2013 e ss.mm. e con la L.R. 9/2015 sulla semplificazione edilizia e con i relativi Atti di coordinamento tecnico emanati dalla Regione Emilia Romagna.

4. Le previsioni di POC si attuano nei limiti di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017 e dei conseguenti Atti di indirizzo e circolari esplicative regionali

5. I contenuti generali del RUE sono quelli dettati dall'art. 29 della L.R. 20/2000.

### Art. 2 - Elaborati costitutivi del RUE

1. Sono elaborati cartografici costitutivi del RUE i seguenti:

- Tavola 1 – Territorio Urbanizzato "Poviglio Sud" in scala 1/2.000
- Tavola 2 – Territorio Urbanizzato "Poviglio Nord" in scala 1/2.000
- Tavola 3 – Territorio Urbanizzato "San Sisto" in scala 1/2.000
- Tavola 4 – Territorio Rurale in scala 1/10.000
- Tavola 5 – Tavola Sinottica
- VALSAT

2. Sono elaborati normativi costitutivi del RUE i seguenti:

- Volume 1- Disciplina urbanistica,
- Volume 2- Disciplina edilizia,
- Allegato A1: [Abrogato]
- Allegato A2: [Abrogato]
- Allegato A3: Distributori carburanti
- Allegato A4: Schede tipologiche edifici rurali

3. È elaborato valutativo costitutivo del RUE il seguente:

- VALSAT

4. La cartografia del RUE costituisce unitamente alla cartografia ed alle norme del PSC attinenti il sistema dei vincoli territoriali e unitamente al POC, il riferimento unico per gli atti di certificazione inerenti la pianificazione urbanistica comunale. A tal proposito, ai sensi della normativa regionale vigente, la Tavola dei Vincoli del PSC assume valore anche come elaborato costitutivo del RUE.

5. In caso di differenze grafiche tra elaborati diversi del RUE ha prevalenza l'elaborato grafico a scala maggiore.

### **Art. 3 – Semplificazione e principio di non duplicazione**

1. Nel presente RUE trova applicazione il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, in coerenza con gli artt. 16 e 18-bis comma 4 della L.R. 20/2000 e in attuazione dell'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale approvato con DGR 994 del 7/7/2014, con particolare riferimento alle disposizioni a diretta applicazione descritte nella specifica tabella all'interno della Parte Terza del citato Atto di Coordinamento.

2. Ove non espressamente indicato all'interno del presente RUE, per le semplificazioni dei processi edilizi e le unificazioni dei parametri urbanistico-edilizi e dei tipi di intervento concessi si fa riferimento a norme, circolari ed ogni altro documento ed atto interpretativo formulato dalla Regione Emilia Romagna in merito, a partire dalla L.R. 12/2017 di riordino della disciplina edilizia e dalla modulistica unificata approvata con DGR 922/2017 e ss.mm.

### **Art. 4 – Entrata in vigore del RUE, norma di salvaguardia e disciplina transitoria**

1. A decorrere dalla data di adozione del RUE, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito alla autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del RUE stesso o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

2. Parimenti l'Amministrazione Comunale notifica al soggetto che ha presentato titolo abitativo non ancora divenuto efficace l'ordine motivato di sospendere l'effettuazione del previsto intervento in contrasto con le disposizioni del RUE adottato.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del RUE nonché gli interventi edilizi diretti con titolo abitativo divenuto efficace alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le disposizioni dello strumento adottato, mantengono la loro efficacia e rimangono a tutti gli effetti in vigore per la durata prevista per la loro attuazione dalla convezione edilizia, dal titolo abilitativo rilasciato o dalla legislazione vigente in materia.

4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

## **TITOLO 2. PROMOZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

### **CAPO 1 – OBIETTIVI PER LA RIGENERAZIONE E LA QUALITA' URBANA**

#### **Art. 5 – Principi di riferimento per la gestione del territorio**

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) si ispira ai principi generali per la gestione responsabile e virtuosa del territorio, con particolare riferimento agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di riduzione delle emissioni di CO2 di rigenerazione del territorio urbanizzato, di incremento delle condizioni di sicurezza e salubrità del territorio, di tutela quantitativa della risorsa idrica ai sensi dell'art. 85 delle norme del PTCP, di miglioramento della qualità urbana di valorizzazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, di valorizzazione del territorio e delle attività agricole, di tutela e valorizzazione dei beni storici e culturali, di promozione di condizioni di sviluppo e innovazione del sistema produttivo e terziario locale.

2. La disciplina delle trasformazioni del territorio contenuta nel presente RUE, inoltre, si ispira ai principi di legalità, imparzialità e trasparenza, con particolare riferimento all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del Dlgs 159/2011, riferita a tutti i soggetti privati proponenti interventi edilizi ed urbanistici, nonché al Protocollo di Legalità sottoscritto dal Comune di Poviglio.

#### **Art. 6 – Limiti al consumo del suolo**

1. Il presente RUE persegue l'obiettivo del massimo contenimento del consumo del suolo, promuovendo le azioni di rigenerazione dei tessuti consolidati di cui al successivo Capo 2, in grado di far fronte alla domanda insediativa del futuro prossimo.

2. Fatte salve le previsioni contenute nel PSC vigente, il RUE non contiene ulteriori previsioni insediative generanti consumo del suolo agricolo, ad eccezione delle previsioni relative alle esigenze funzionali dell'attività produttiva agricola, così come disciplinato al Titolo III, Capo III del presente RUE.

#### **Art. 7 – Riuso e rigenerazione urbana**

1. Il presente RUE detta un regime differenziato del riuso e della rigenerazione urbana rispetto alle nuove urbanizzazioni consentite dal PSC vigente.

2. Sono da intendere interventi di riuso e rigenerazione urbana ai fini del presente articolo le trasformazioni urbanistiche finalizzate a:

a) qualificazione edilizia: ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che presentino scarsa qualità edilizia e/o per il miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica, della sicurezza degli impianti, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, dei requisiti igienico-sanitari;

b) ristrutturazione urbanistica: ai sensi della lettera h) dell'Allegato alla L.R. 15/2013;

c) addensamento e sostituzione urbana: processi di riqualificazione incrementale di specifiche aree degradate, marginale, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, ove sono contemplabili anche significative modificazioni dei lotti, degli spazi aperti, delle infrastrutture, nonché delocalizzazioni e inserimenti di nuove funzioni e dotazioni.

3. Nei limiti delle previsioni contenute nel PSC vigente: gli interventi di cui alla lettera a) del precedente si attuano attraverso intervento diretto; gli interventi di cui alla lettera b) del precedente comma si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato; gli interventi di cui alla lettera c) si attuano negli ambiti di riqualificazione di cui all'art. 27 delle norme del PSC secondo le modalità ivi descritte.

4. Negli interventi di cui al presente articolo devono essere assicurate a cura del soggetto attuatore, ove necessarie, le operazioni di bonifica e di messa in sicurezza dei suoli.

## **CAPO 2 – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI**

### **Art. 8- Disciplina generale del RUE relativa agli ambiti del PSC**

1. Il RUE, nei propri elaborati cartografici, rappresenta le delimitazioni dei sistemi e degli ambiti definiti dal PSC e, ove necessario, ne individua una sub-articolazione funzionale alla più efficace disciplina di quanto di propria competenza.

2. Fatta eccezione per una migliore definizione delle perimetrazioni dovuta all'utilizzo di cartografia di scala più dettagliata, al RUE non è consentito modificare le delimitazioni degli ambiti definite dal PSC, senza che ciò comporti una variante al PSC stesso.

3. Negli ambiti di cui al presente Capo, il RUE disciplina gli interventi di trasformazione e riqualificazione dell'esistente, entro i limiti assegnategli dalla normativa vigente e dal PSC.

**Art. 9 – Articolazione degli ambiti consolidati e interventi di riqualificazione ammessi**

1. Il presente RUE individua, articola e disciplina, per quanto di sua competenza, gli ambiti consolidati di cui ai successivi commi.

2. I centri storici (CS) sono disciplinati dall'art. 24 delle norme del PSC, che ne definisce altresì le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili. Compatibilmente con la disciplina disposta dal vigente PSC e dalla tutela dei beni di interesse storico-culturale di cui al successivo Titolo IV, il presente RUE promuove forme di riqualificazione e rigenerazione di cui al precedente art. 7 e di contrasto del degrado di cui al successivo Capo 3.

3. Gli ambiti urbani consolidati (AUC) sono disciplinati dall'art. 26 delle norme di PSC, che ne definisce anche i requisiti per la trasformazione ed i parametri urbanistici da rispettare. Il presente RUE dispone che l'edificabilità massima nei sub-ambiti AUC1 (UF = 0,50 mq/mq) , ai sensi del precedente art. 7, subordinata al raggiungimento dei requisiti minimi di efficienza energetica di cui all'Allegato 2 dell'Atto di coordinamento tecnico emanato con DGR 967/2015, al miglioramento delle condizioni di sicurezza sismica degli immobili esistenti o alla rimozione degli elementi in amianto eventualmente presenti nella proprietà; in caso contrario, l'edificabilità massima ammessa dal PSC vigente è da intendersi ridotta del 20%, fatte salve le volumetrie esistenti se superiori.

3bis. Rientrano altresì tra gli ambiti consolidati di cui al presente articolo:

- gli ambiti verdi di pertinenza (AUC2), nei quali è consentito esclusivamente, ai sensi dell'art. 26.2 delle norme del PSC, l'ampliamento a tantum dell'immobile/complesso preesistente, fino al massimo del 25% della SU, senza alcuna possibilità di realizzare edifici ex-novo;

- gli ambiti classificati nella cartografia di RUE come ambiti AUC 3, assoggettati a permesso di costruire convenzionato, nei quali sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia, con particolari condizioni attuative e/o compensative definite in convenzione;

- il sub-ambito classificato nella cartografia di RUE come AUC3.1, con UF massimo pari 0,45 mq/mq, edificabilità massima pari a 24 alloggi e rapporto di copertura massimo pari al 40% della SF;

- i comparti PEEP per i quali, scadute le convenzioni originarie, è ammesso un UF massimo pari 0,35 mq/mq e un rapporto di copertura massimo pari al 40% della SF (o preesistente se superiore).

4. Negli ambiti prevalentemente residenziali è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, così come disciplinato dalla L.R. 11/1998 modificata dalla L.R. 5/2014.

Limitatamente agli immobili appartenenti ai centri storici, tale recupero non può essere finalizzato a ricavare una nuova unità abitativa indipendente.

5. Gli ambiti prevalentemente residenziali interessati da strumento urbanistico attuativo convenzionato o comunque già approvato, si attuano nel rispetto della disciplina della pianificazione attuativa vigente. Nelle more della loro completa realizzazione, in tali ambiti possono essere attuati interventi esclusivamente in coerenza con quanto disposto dallo strumento attuativo, nonché interventi manutentivi degli eventuali volumi preesistenti.

Nel caso la convenzione e/o lo strumento attuativo decadano dalla loro validità prima della completa attuazione degli interventi edilizi, nei lotti vuoti residui si applica l'indice UF di 0,3 mq/mq. Terminata l'attuazione, tali ambiti vengono equiparati alla disciplina degli ambiti AUC 1 di cui al comma precedente. Nel caso di mancata attuazione o di mancata presentazione dello strumento attuativo, tali ambiti sono da considerarsi equivalenti ambiti per nuovo insediamento (NU) sottoposti alla disciplina del PSC/POC.

6. Negli ambiti di rilievo comunale specializzati per attività produttive esistenti (APC2) e per attività produttive insalubri esistenti (APC5), di cui all'art. 29 delle norme di PSC, è consentita un'edificabilità massima pari a  $UF = 0,55$  mq/mq, con un indice minimo di visuale libera pari 0,4 da garantire e con le seguenti distanze minime da rispettare: 10 m dal ciglio strada (minore solo se preesistente); 6 m da altri confini; 10 m da fabbricati esterni al lotto. La distanza di 10 m dal ciglio strada si intende riferita alla viabilità urbana ed extraurbana di scorrimento e di attraversamento; tale parametro non si applica invece nella viabilità con funzione di distribuzione interna a singoli lotti/comparti edificati. L'altezza massima dei fabbricati è commisurata alle esigenze funzionali dell'azienda e viene determinata in relazione al corretto inserimento paesaggistico nel contesto urbanistico di inserimento e sempre fatti salvi gli altri parametri urbanistici di cui al presente comma e di cui al PSC/POC.

6bis. Negli ambiti per attività produttive insalubri esistenti (APC5) le potenzialità edificatorie di cui al comma precedente sono esclusivamente riservate alle attività ivi insediate alla data di adozione del RUE. Al cessare dell'attività in essere, negli ambiti APC5 sono concessi solo interventi di demolizione, bonifica e ripristino delle condizioni ambientali idonee allo svolgimento dell'attività agricola o di altre attività compatibili con l'attività agricola ai sensi delle presenti norme.

7. L'edificabilità massima di cui al comma precedente può essere incrementata fino a  $UF = 0,65$  mq/mq nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione che garantiscano almeno uno dei seguenti standard qualitativi:

a. almeno il 40% dell'area scoperta di pertinenza del lotto di intervento risulti permeabile, anziché la quota prevista dal successivo comma 8;

- b. nell'immobile sia prevista l'adozione di tetti verdi;
- c. almeno il 60% del fabbisogno energetico dell'immobile e dell'attività insediata sia soddisfatto attraverso l'impiego di fonti energetiche rinnovabili, fatta eccezione per gli impianti di cogenerazione che comportino l'attivazione di nuove emissioni in atmosfera.
8. Gli ambiti prevalentemente produttivi o terziari/commerciali (APC3, APC4) interessati da strumento urbanistico attuativo convenzionato o comunque già approvato, si attuano nel rispetto della disciplina della pianificazione attuativa vigente. Nelle more della loro completa realizzazione, in tali ambiti possono essere attuati interventi esclusivamente in coerenza con quanto disposto dallo strumento attuativo, nonché interventi manutentivi degli eventuali volumi preesistenti. Terminata l'attuazione, tali ambiti vengono equiparati alla disciplina degli ambiti APC2 di cui al comma precedente. Nel caso di mancata attuazione o di mancata presentazione dello strumento attuativo, tali ambiti sono da considerarsi equivalenti ambiti per nuovo insediamento (ASP) sottoposti alla disciplina del PSC/POC.
9. In tutti gli ambiti consolidati, fatta eccezione per gli ambiti di cui al precedente comma 2, gli interventi di nuova costruzione o ampliamento o ristrutturazione devono garantire una superficie permeabile pari ad almeno il 40% dell'area scoperta di pertinenza, ridotta al 20% per gli insediamenti di tipo produttivo/artigianale.
10. Ai fini della disciplina urbanistica relativa ai tessuti consolidati, l'applicazione dell'indice edificatorio UF produce l'edificabilità massima espressa in superficie complessiva SC.

**Art. 10 – Disciplina transitoria degli ambiti speciali di riqualificazione urbana e degli ambiti destinati a nuovi insediamenti**

1. La cartografia di RUE riporta gli ambiti urbani (ARU) di PSC che necessitano in particolare di riqualificazione per degrado urbanistico-edilizio e/o incompatibilità o impatto delle funzioni presenti, sottoposti alla disciplina di cui all'art. 27 delle norme del PSC, che ne determina requisiti, limiti alla trasformazione e modalità attuativa previo inserimento in POC.
2. Negli ambiti di cui al comma precedente possono essere attuati anche gli interventi di rigenerazione di cui all'art. 7, comma 2, lettera c), sempre previa redazione di strumento attuativo e inserimento in POC.
3. Nelle more dell'inserimento in POC, negli ambiti di cui al primo comma sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia, purché la loro attuazione non sia in grado di compromettere l'attuabilità della riqualificazione complessiva.
4. Analogamente, negli ambiti rurali destinati dal PSC a nuovi insediamenti (NU e nuove AP) vige la disciplina di cui al Capo 3B delle norme di PSC e, nelle more dell'inserimento in POC, in

tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia e usi legati all'utilizzo agricolo del territorio.

**Art. 11 – Limiti agli usi consentiti e agli interventi ammissibili negli ambiti consolidati**

1. Ai sensi della L.R. 15/2013 e ss.mm., gli interventi di trasformazione del territorio consolidato sono connessi alla proposta di usi ed interventi che viene valutata dall'Amministrazione Comunale in funzione della compatibilità/sostenibilità rispetto al contesto insediativo di appartenenza, nel rispetto delle indicazioni di cui ai seguenti commi.

2. Il presente RUE, al fine di garantire la tutela delle emergenze di interesse storico-culturale e paesaggistico-ambientali presenti nel territorio comunale, dispone le seguenti limitazioni negli usi ammissibili:

- nei centri storici e negli ambiti di rilievo storico-culturale sono consentiti esclusivamente gli usi e le funzioni di cui allo specifico Titolo IV delle presenti norme;

- nei tessuti consolidati a destinazione prevalentemente residenziale sono consentiti gli usi relativi alle funzioni A), B), nonché gli usi C2, D1, D2, E1, E2, E5, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S12, S13, S15, di cui all'articolo 5 del Volume 2 delle presenti norme;

- nei tessuti consolidati a destinazione prevalentemente produttiva/commerciale/terziaria sono consentiti i seguenti usi di cui all'articolo 5 del Volume 2 delle presenti norme:

APC1 (ove non diversamente disposto dal PSC/POC): usi relativi alle funzioni C), D) e S) (escluso gli usi S2, S3 e S11)

APC2: usi relativi alle funzioni C), D) e S) (escluso gli usi S2, S3 e S11), usi E1, E2, E5, E6, nonché al massimo un alloggio destinato al custode o al titolare dell'attività, entro i limiti di cui al comma 6 dell'art. 9

APC3: usi relativi alle funzioni D) E) e S) (escluso gli usi S2 e S11), uso C2

APC4: usi relativi alle funzioni D), uso E5

3. Al fine di non configurare l'Ambito APC3 come "polo funzionale di rilevanza sovracomunale", il dimensionamento della funzione commerciale insediabile è di livello comunale e dovranno essere rispettati i limiti dimensionali di ST e SV disciplinati dagli articoli 18 e 23 delle norme del PTCP, conformemente alle disposizioni legislative regionali di cui alla L.R. 1253/1999; in particolare per tali ambiti non è consentita la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, con una Superficie di Vendita complessiva (SV) superiore a 2.500 mq.

4. Negli ambiti APC2 nuove strutture commerciali superiori alle dimensioni di vicinato sono consentite esclusivamente in interventi di riqualificazione di ambiti già insediati, mentre non

sono ammesse in interventi di nuova edificazione in lotti vuoti.5. Negli ambiti destinati dal PSC a riqualificazione urbanistica, nelle more del loro inserimento in POC, sono consentiti usi commerciali (E) entro la superficie massima di vendita pari a 800 mq. Diverse soglie potranno essere disposte dal POC.

6. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è dettato dall'art. 28 della L.R. 15/2013 e ss.mm., la cui disciplina è fatta salva dall'art. 23 bis del DPR 380/2001.

7. La localizzazione di locali SLT, sale scommesse e usi di cui alla L.R. 5/2013 e ss.mm. e di cui alla L.R. 2/2015, entro i limiti e vincoli dettati dalla DGR 831/2017, è concessa esclusivamente entro gli ambiti urbani a destinazione prevalentemente produttiva e terziario/commerciale.

### **CAPO 3 – ULTERIORI MISURE PER IL CONTRASTO DEL DEGRADO URBANO**

#### **Art. 12- Rimozione di opere incongrue**

1. In attuazione della L.R. 16/2002 e dell'art. 3-bis del DPR 380/2001 il presente RUE dispone che le opere incongrue presenti nel tessuto consolidato siano sottoposte a progetto di riqualificazione, da attuarsi con intervento convenzionato che detti gli obiettivi di qualificazione dell'ambiente urbano che si intendono realizzare con la demolizione o la significativa trasformazione delle stesse, gli indirizzi progettuali in merito alla tipologia di interventi da attuare, nonché il riconoscimento di eventuali diritti edificatori per promuovere la riqualificazione.

2. Fino alla stipula della convenzione, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire interventi conservativi dell'edificio esistente ad esclusione della ristrutturazione dell'intero edificio e della demolizione e successiva ricostruzione dello stesso.

3. Le opere incongrue di cui al presente articolo sono individuate cartograficamente, adottate e approvate dal Consiglio Comunale con procedura di variante specifica al RUE, congiuntamente ad un documento che espliciti i criteri per la classificazione di un immobile quale opera incongrua.

#### **Art. 13 – Concessione di usi temporanei in aree inutilizzate**

1. Allo scopo di incentivare processi di recupero e valorizzazione di contenitori e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione che ne

determini anche la durata della concessione, l'utilizzazione temporanea di tali edifici per usi diversi da quelli consentiti.

2. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici concessi in comodato, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso è attuato in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo edilizio. Sono tuttavia ammessi piccoli interventi finalizzati a garantire adeguate condizioni di sicurezza, igiene ed accessibilità.

#### **Art. 14 – Gestione degli immobili, delle aree di proprietà e dei cantieri nella garanzia del decoro urbano e della sicurezza**

1. I proprietari di immobili e di aree private sono responsabili del loro mantenimento secondo i principi del decoro e della pubblica sicurezza, garantendo l'assenza di potenziali rischi per l'incolumità di terzi e evitando condizioni di degrado, abbandono, incuria.

2. La responsabilità di cui sopra è riferita altresì alla conduzione di cantieri e riguarda anche macchinari ed attrezzature utilizzate in forma temporanea.

3. Deve essere periodicamente garantita la manutenzione degli spazi aperti, con opportuni sfalci del verde e con interventi di pulizia, di prevenzione e rimozione di ristagni d'acqua, onde evitare il proliferare di infestanti e di fauna selvatica.

4. Le responsabilità di cui al presente articolo restano in caso anche di sospensione o abbandono di cantieri in essere, anche nell'eventualità che l'impresa costruttrice sia fallita, con facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di ordinare il ripristino delle condizioni di decoro e di sicurezza nei confronti del proprietario dell'area e/o dei soggetti gestori della pratica fallimentaria.

#### **CAPO 4 – QUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI, DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE RETI TECNOLOGICHE**

##### **Art. 15 – Articolazione e disciplina delle dotazioni, infrastrutture e reti**

1. Il PSC ed il POC, attraverso il Bilancio dei Servizi di cui all'art. 32.2 delle norme del PSC, definiscono la sub-articolazione del sistema dei servizi e gli obiettivi quali-quantitativi da garantire nella trasformazione del territorio.

2. La cartografia di RUE rappresenta le dotazioni territoriali, le infrastrutture per la mobilità e le reti tecnologiche presenti o in attuazione nel territorio comunale, sulla base di quanto disposto dai Titoli 4, 5 e 6 delle norme di PSC.

3. La citata normativa di PSC definisce inoltre gli standard di qualità urbana e gli standard ecologico-ambientali da garantire nella gestione territoriale, cui il RUE si deve attenere nelle trasformazioni di propria competenza, in coerenza con quanto disposto dagli A-6, A-23 e A-24 della L.R. 20/2000.

### **Art. 16 – Attuazione delle previsioni di dotazioni, di infrastrutture e reti**

1. Le previsioni di dotazioni, infrastrutture e reti si attuano come segue:

- le previsioni contenute nel PSC si attuano ai sensi dell'art. 32.4 delle norme del PSC;
- le previsioni non contenute nel PSC coerenti con la pianificazione sovraordinata si possono attuare attraverso l'inserimento diretto in POC;
- le previsioni di interesse pubblico di rilievo sovracomunale possono essere attuate attraverso il procedimento unico di cui all'art. 36-ter della L.R. 20/2000;
- le previsioni conformi alla strumentazione urbanistica vigente, possono essere attuate tramite intervento diretto convenzionato.

2. È comunque fatto obbligo, per tutti i soggetti attuatori di interventi di trasformazione del territorio, di concorrere al reperimento delle dotazioni territoriali in coerenza con quanto disposto dall'art. A-26 della L.R. 20/2000.

3. Le previsioni non connesse ad alcun intervento edilizio privato, possono essere attuate dagli uffici comunali competenti attraverso procedura espropriativa.

### **Art. 17 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000, sono anche definite "opere di urbanizzazione primaria", al fine anche di determinare gli "oneri di urbanizzazione" secondo quanto definito dalla legislazione nazionale e regionale.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa se l'area di intervento è servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbanizzato e urbanizzabile devono disporre di:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;

- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
- (spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m. 200);
- accessibilità ad una strada pubblica (dotata di impianto di illuminazione);
- (spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m. 200);
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- (allacciamento ad una rete di telecomunicazione)
- per quanto riguarda la tutela qualitativa della risorsa idrica, le reti fognarie dovranno essere separate B e N
- per quanto riguarda gli aspetti idraulici, le acque B dovranno essere supportate da idonei sistemi di raccolta e laminazione; i sistemi di laminazione delle acque devono essere realizzati in maniera tale da assicurare il loro complessivo svuotamento entro al massimo 72 ore.

3. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

4. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate, in coerenza con quanto disposto dall'Allegato A1 alle presenti norme.

#### **Art.18 - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Le attrezzature e spazi collettivi, di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000, sono anche definite "opere di urbanizzazione secondaria", al fine di determinare anche gli "Oneri di urbanizzazione" di cui all'Allegato A1 delle presenti norme.

2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC, devono essere cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al citato art. A-24 della L.R. 20/2000.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in base a convenzioni in essere, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico 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 convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

4. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili le funzioni "S" di servizio, in base a quanto disposto dalla specifica cartografia del Bilancio dei Servizi. Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, mercati/fiere/feste ambulanti, spettacoli viaggianti e funzioni "E" commerciali.

5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

6. Tipi di intervento:

- Sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, nonché Cambio d'Uso nell'ambito degli usi previsti.

- Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione, si applicano i parametri urbanistici previsti per ciascun uso nelle presenti norme.

7. Negli ambiti di cui al presente articolo che ricadono negli Ambiti rurali Aa1 – Aa3 – Aa4 – Aa5 di cui agli articoli da 19 a 23 delle norme del PSC, sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo e solo nell'ambito di accordi con i privati di cui agli articoli citati dalle presenti norme.

### **Art.19 – Dotazione di parcheggi**

1. I parcheggi vengono distinti in due classi (a-b):

a) parcheggi pubblici (P):

a.1) di urbanizzazione primaria (P1);

a.2) di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

b) parcheggi privati pertinenziali;

2. La dotazione dei parcheggi, fatte salve le condizioni e le modalità per la monetizzazione previste nell'Allegato A1 alle presenti norme, costituisce per qualsivoglia trasformazione del

territorio (nuova costruzione, ampliamento, mutamento d'uso), relativamente alle superfici lorde utili (Slu) da essa coinvolte, condizione indispensabile per la realizzazione dell'intervento.

3. La dotazione dei parcheggi dovrà rispettare i requisiti descritti nel Volume 2, Parte 2, Titolo III, Capo IV delle presenti norme.

### **Art.20 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi degli articoli precedenti si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio aiuole di arredo e marciapiedi di pertinenza; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con 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 e deve essere perseguito l'obiettivo di incrementare i tempi di corrivazione e di alleggerire il carico idraulico sulla rete fognaria.

3. Nell'ambito APC3, i parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano 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 PSC/POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, 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 e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.

### **TITOLO 3. PROMOZIONE DELLO SVILUPPO LOCALE**

#### **CAPO 1 – SOSTEGNO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA SOSTENIBILE E DI QUALITA'**

##### **Art. 21 – Promozione dell'attività edilizia di qualità**

1. Entro i limiti dimensionali espressi dal PSC vigente, il presente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) promuove l'attività edilizia orientata al contenimento del consumo di suolo, all'elevata efficienza energetica e alla riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, attraverso le forme di incentivazione di cui ai precedenti articoli 7 e 9 e a successivo articolo 22.
2. Fatta eccezione per gli interventi di nuovo insediamento disciplinati dal PSC, il presente RUE limita la manovra edilizia residenziale prevalentemente entro i perimetri del territorio urbanizzato e comunque entro i tessuti già consolidati.
3. Interventi edilizi finalizzati alla rifunzionalizzazione di attività imprenditoriali produttive, terziarie e agricole sono ammessi entro i limiti di cui ai successivi articoli del presente Titolo.
4. Il perseguimento degli obiettivi qualitativi di cui al precedente comma 1 funge anche da parametro di valutazione per gli Uffici Comunali, congiuntamente alla qualità insediativa proposta, al fine di valutare la progettualità privata proposta, con riferimento agli interventi edilizi diretti, agli interventi convenzionati e alla pianificazione preventiva.

##### **Art. 22 – Incentivi e premialità per gli interventi di riuso e rigenerazione**

1. Gli interventi di cui al Titolo II del presente RUE attuati all'interno degli ambiti consolidati godono dei seguenti incentivi:
  - esenzione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001;
  - riduzione del contributo di costruzione, secondo le modalità di cui all'Allegato A1 del presente RUE;
  - incentivi volumetrici limitatamente ai casi di cui all'art. 9.

##### **Art. 23 – Promozione di politiche pubbliche per la casa**

1. Allo scopo di promuovere la realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, negli interventi di riqualificazione e rigenerazione di cui al Titolo II, Capo 2, possono essere riconosciuti, previa stipula di apposita Convenzione Urbanistica, ulteriori quote edificatorie a

compensazione dell'impegno assunto dall'operatore di realizzare, nell'ambito dell'intervento di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS).

2. La quota di ERS di cui al comma precedente va ad integrare la quota di ERS da reperire negli interventi di nuovo insediamento disciplinati dal PSC.

## **CAPO 2 – SOSTEGNO ALLE IMPRESE PRODUTTIVE/ARTIGIANALI E TERZIARIE/COMMERCIALI**

### **Art. 24 – Sviluppo e riqualificazione delle attività imprenditoriali**

1. I limiti al consumo di suolo di cui all'art. 6 del presente RUE non si applicano per le esigenze di sviluppo e qualificazione delle attività imprenditoriali presenti nel territorio comunale.

2. Entro i limiti dimensionali definiti dal PSC e dall'art. 9 del presente RUE, sono sempre consentiti interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero di nuovi fabbricati finalizzati allo sviluppo di attività economiche o per il potenziamento delle attività già insediate.

### **Art. 25 – Interventi specifici per lo sviluppo di attività imprenditoriali**

1. Negli ambiti di cui al precedente art. 9 destinati ad attività produttive e artigianali si applica la disciplina di cui all'art. 5 della L.R. 15/2013 e di cui all'art. A-14 della L.R. 20/2000 e sono ammessi interventi di frazionamento in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi, esclusivamente nei casi di cui all'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con DGR 75/2014.

2. Per i medesimi ambiti di cui sopra, onde limitare i fenomeni di abbandono e degrado, il Comune può valutare e incentivare, con riferimento alla compatibilità con il contesto ambientale e territoriale di inserimento, richieste relative ad usi temporanei di cui all'art. 13 del presente RUE.

3. Per tutti gli ambiti di cui all'art. 9 le altezze massime, ove non diversamente disposto dal PSC, sono commisurate alle esigenze funzionali e impiantistiche legate al ciclo produttivo dell'impresa insediata e vengono valutate con riferimento alla compatibilità paesaggistica con il contesto urbanistico/ambientale di inserimento, sempre fatti salvi gli indici di visuale libera e le distanze minime dai confini disposti dal PSC/POC/RUE.

4. Sono sempre fatte salve le disposizioni vigenti in materia di rispetto delle visuali libere e di distanze minime dai confini e dagli altri fabbricati.

**Art. 26 – Coerenza con la programmazione commerciale sovraordinata**

1. Per gli ambiti destinati ad attività commerciali gli interventi di cui al presente Capo sono ammessi purché coerenti con la disciplina e la programmazione provinciale disposta dal Titolo III delle norme del PTCP che regola la materia.

**CAPO 3 – SOSTEGNO ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA AGRICOLA****Art. 27- Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole**

1. Negli ambiti del territorio rurale, coerentemente con gli indirizzi e le direttive di cui all'art. 17 del PSC, sono ammessi interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole, fatte salve le prescrizioni sovraordinate ed il rispetto delle condizioni di cui ai commi seguenti, nonché fatte salve le tutele ed i vincoli di natura ambientale e paesaggistica di cui allo specifico Titolo delle norme di PSC.

2. Sono sempre ammessi interventi manutentivi, conservativi e interventi di riqualificazione e adeguamento degli edifici esistenti funzionali alle attività produttive agricole.

3. Sono altresì ammessi interventi di incremento delle volumetrie esistenti nel centro aziendale, in contiguità agli immobili esistenti o, ove non possibile, nelle immediate prossimità, fino ad un incremento massimo del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del RUE o di 200 mq di SC.

4. Per i centri aziendali con Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del DLgs 99/2004, gli interventi di cui al comma precedente si attuano per intervento diretto. Per i centri aziendali senza Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del DLgs 99/2004, gli interventi di cui al comma precedente si attuano previa predisposizione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola di cui al successivo art. 28.

5. Interventi di nuova costruzione o di ampliamento superiore alla soglia di cui al comma 3 sono possibili solo attraverso la predisposizione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola di cui al successivo art. 28.

6. I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola, fatti salvi i casi di cui al successivo comma 7, devono essere ubicati di norma in prossimità degli edifici esistenti, all'interno o al confine del centro aziendale produttivo agricolo individuato nel Programma di cui all'art. 28, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri.

7. Nuovi fabbricati necessari per l'allevamento ed il ricovero di capi di bestiame devono comunque osservare le seguenti distanze minime: 20 m dai confini di proprietà; 60 m da edifici abitativi esterni alla proprietà; 10 m da edifici abitativi interni alla proprietà; 500 m dal confine del territorio urbanizzato e urbanizzabile.

8. All'interno o in prossimità dei centri aziendali esistenti, interventi relativi agli usi A1 (Abitazione agricola) sono consentiti esclusivamente per le necessità dell'Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del DLgs 99/2004 e dei lavoratori dell'Azienda.

9. Interventi di nuova costruzione relativi a qualsiasi uso non sono consentiti all'interno degli ambiti di valore naturale e ambientale di cui all'art. 18 del PSC.

10. Gli interventi connessi alla modificazione morfologica o di destinazione funzionale o d'uso colturale di superfici fondiari superiori a 10 ha, oltre a quanto disposto dai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica della sostenibilità ambientale e territoriale.

11. Al fine di migliorare il grado di compatibilità delle strutture edilizie con il contesto paesaggistico e ambientale del territorio rurale, i progetti edilizi si attengono ai seguenti criteri generali:

- le nuove strutture edilizie da realizzare (compresi gli ampliamenti di quelle esistenti) devono, per collocazione nel contesto geografico e per tipologia architettonica e scelte tecnico-costruttive e di materiali, risultare adeguate al contesto, nel senso della ricerca di coerenza funzionale e formale con l'ambiente in cui sono inserite, a partire dalle indicazioni contenute nelle schede tipologiche allegate al presente RUE;
- sono da escludere in ogni caso soluzioni di forte impatto paesaggistico; per le nuove costruzioni negli ambiti rurali di rilievo paesaggistico è richiesta una specifica verifica di sostenibilità per la componente paesaggistica;
- va in ogni caso evitata la collocazione di nuovi fabbricati in situazioni dove si realizzi un'interferenza percettiva con elementi di pregio dal punto di vista paesaggistico.

12. Per gli edifici e complessi di interesse storico-culturale, la disciplina del presente articolo si applica solo ove non in contrasto con la specifica disciplina di cui al Titolo IV delle presenti norme.

### **Art. 28 – Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola**

1. Il Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 24/2017, è lo strumento che individua nel dettaglio la consistenza dei centri aziendali produttivi agricoli, le esigenze funzionali dell'attività in atto e le relative strategie di sviluppo.

2. Compete al Programma di cui al presente articolo la disciplina degli interventi di nuova costruzione e trasformazione del suolo che eccedano le soglie consentite dal precedente art. 27.

3. Contenuti, ambito di applicazione e procedure di valutazione dei PRA sono definitivi nello specifico atto di coordinamento regionale approvato con DGR 623/2019.

4.[Abrogato].

5.[Abrogato].

6.[Abrogato].

7. I Programmi devono essere formulati in coerenza con le specifiche tecniche richieste dall'Unione Europea per l'adesione al Piano di Sviluppo Rurale in riferimento all'ammodernamento delle imprese agricole.

## **TITOLO 4. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E PAESAGGISTICO**

### **CAPO 1 – DISCIPLINA DEI BENI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE**

#### **Art. 29 – Articolazione e disciplina generale del territorio storico**

1. I luoghi caratterizzati da insediamenti di interesse storico-culturale sono individuate e disciplinate ai sensi del Titolo III, Capo 3 delle norme di PSC, che presentano una struttura di tessuto urbano, oppure originatisi come elementi singolari.

2. Il presente RUE disciplina gli interventi ammissibili, articolando il sistema insediativo storico nei seguenti sub-ambiti:

Sub A) Centri storici (CS): Poviglio – Casalpò, di cui all'art. 24.1 delle norme di PSC.

Sub B) Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico, culturale e testimoniale, diffusi nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, di cui all'art. 24.2 delle norme di PSC.

3. In conformità al comma 2 lett. B-3 dell'art. 29 della L.R. 20/2000 gli interventi diffusi del sistema insediativo storico possono sempre essere attuati attraverso interventi edilizi diretti, fatti salvi i casi in cui il PSC preveda espressamente l'assoggettamento a piano attuativo.

#### **Art. 30 - Categorie di intervento nel sub-ambito storico "A"**

1. Per il Centro Storico di Casalpò le categorie o tipi di intervento individuate con specifica simbologia sono: il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo; per il centro storico di Poviglio valgono le categorie di intervento definite dal PdR vigente.

2. Gli interventi di cui al precedente comma si attuano con intervento edilizio diretto, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica che si attua con PUA previo inserimento in POC. Sono comunque sempre consentite la Manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 31 - Destinazioni d'uso nel sub-ambito storico "A"**

1. I Sub ambiti storici A – Centri storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il RUE persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

2. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'AUSL, opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del nucleo storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili nei sub-ambiti A è subordinato al rilascio del titolo abilitativo contemplato dalla disciplina edilizia regionale vigente.

4. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro dei Sub-ambiti A sono quelle elencate di seguito.

Funzioni principali:

- Funzioni "A" Abitative

Funzioni compatibili (fino al 30% dell'intera unità edilizia):

- E1, E5, C2, D1, D2, B1, B2, B3, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S15

5. I locali posti al piano terra, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, compatibili di cui al precedente comma;

6. I locali destinati a usi commerciali compatibili devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

7. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali.

8. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

9. In ogni caso i cambi di destinazione d'uso sono consentiti se sono verificati e soddisfatti i requisiti relativi alle dotazioni territoriali e alla sostenibilità ambientale, territoriale e infrastrutturale dell'intervento.

10. Per il Centro Storico di Poviglio sono fatte salve le destinazioni previste dal PdR vigente; le prescrizioni e gli indirizzi di cui ai precedenti commi sono da considerare integrative e complementari alle norme e alla cartografia del PdR vigente.

**Art. 32 - Categorie di intervento nei sub-ambiti storici "B"**

1. La cartografia di piano individua gli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-testimoniale, articolandoli in:

- Casa colonica;
- Casa a corte – Palazzo;
- Edifici con funzioni specialistiche

2. Di ciascun organismo il presente RUE identifica e perimetra, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela, ai sensi dell'art. A-8 della L.R. 20/2000; l'ambito di pertinenza è identificato nella simbologia di piano o ad "Ambito di Valore Paesaggistico" o "Area di pertinenza -Verde Privato"; in entrambi i casi tali ambiti sono da intendersi inedificabili per nuove costruzioni, fatti salvi i casi di cui al successivo comma 3.

2bis. È facoltà del RUE individuare cartograficamente aree classificate "Aree di pertinenza – Verde Privato" anche in ambiti non contigui ad edifici storici, per garantire specifiche condizioni di inedificabilità di aree private legate a necessità di arretramento da assi viari o di salvaguardia di areali, impianti, e infrastrutture di interesse pubblico.

3. Nel caso in cui la posizione originaria di un bene storico soggetto ad intervento conservativo non sia giudicata un elemento che concorre in maniera decisiva al valore del bene, qualora il ripristino nella sede originaria sia in violazione di limiti e distanze disciplinate da norme vigenti, è ammissibile uno spostamento/arretramento dei volumi fino al raggiungimento del rispetto di dette norme. Nel caso invece la suddetta casistica si presenti per un bene soggetto a ristrutturazione urbanistica, lo spostamento/arretramento potrà avvenire entro i limiti consentiti dalla stessa ristrutturazione urbanistica. In entrambi i casi il progetto deve essere presentato alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio di cui all'art. 9 del Volume 2 delle presenti norme per il rilascio del parere di competenza.

4. Nei sub-Ambiti storici B le categorie di intervento ammesse attraverso interventi a edilizia diretta sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro scientifico e il restauro e risanamento conservativo in conformità alla disciplina edilizia regionale vigente.

5. Il volume vuoto per pieno di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento può essere recuperato, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planovolumetriche del medesimo fabbricato, ove consentito dalle norme d'ambito; solo in questo caso è consentito derogare all'inedificabilità dell'area di pertinenza, fatti salvi gli edifici

di interesse storico architettonico, per i quali vale sempre il principio di inedificabilità delle aree di pertinenza.

### **Art. 33 - Destinazioni d'uso nei sub-ambiti storici "B"**

Nei Sub Ambiti storici B la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto dei successivi commi.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ove sostenibili dal punto di vista territoriale ed ambientale con le destinazioni prevalenti d'ambito, sono le seguenti in rapporto alle seguenti tipologie edilizie:

- Casa colonica, Casa a corte, Palazzo:

F1, F10; E1, E2, E5; C2; D2, D3; A1, A2, A3; S1, S2, S3, S4, S5, S6; B1, B2, B3.

- Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive):

E1, E2, E3, E5; C2; D2, D3; A1, A2, A3 (solo se preesistenti); S1, S2, S3, S4, S5, S6, B1, B2, B3.

3. In linea generale, ove sostenibili dal punto di vista territoriale ed ambientale con le destinazioni prevalenti d'ambito, sono comunque sempre ammessi il ripristino degli usi originari (ad esempio il ripristino delle funzioni agricole), gli usi residenziali permanenti e quelli temporanei (funzioni ricettive, residenze speciali, ecc.), e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza.

Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per i sub-ambiti CS.

4. I locali destinati a commercio al minuto o di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

5. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

6. Per edifici meritevoli inclusi nei perimetri dei sub-ambiti B, ma di origine non classificata storica dal PSC, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza incremento di volume rispetto a quello legittimato alla data di adozione del RUE. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

7. Per gli edifici ricadenti in Sub-Ambiti B in territorio extraurbano, oltre alla disciplina di cui al presente articolo, si applica l'ulteriore disciplina disposta dal successivo art. 34

### **Art. 34 – Ulteriore disciplina degli edifici di interesse storico in territorio rurale**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici riconducibili alle tipologie architettoniche storiche rurali, quali la stalla con sovrapposto fienile ed il portico-fienile, giustapposti o separati dall'edificio abitativo, identificati e classificati nella cartografia di RUE, compresi gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale.

2. Negli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico-architettonico e di pregio storico- culturale e testimoniale, oltre a quanto definito in via generale dal precedente art. 33, è consentito di norma:

a. il mantenimento o il reinsediamento delle funzioni agricole (usi della categoria funzionale F) nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e comunque nel rispetto dell'integrità dei caratteri tipologici e ambientali;

b. la trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza.

Nei medesimi edifici è inoltre consentito, purché siano verificate le condizioni di cui al comma 3 e siano rispettati i limiti di cui ai commi successivi:

c. la formazione di unità abitative nuove (usi A1, F1), o l'ampliamento di unità abitative eventualmente preesistenti in fabbricati contigui. Le nuove unità abitative derivanti dall'intervento di trasformazione d'uso dovranno essere al massimo tre e dovranno avere superficie utile mediamente non inferiore a 100 mq; nel caso di conformazione a corte con più edifici soggetti al presente articolo, il numero massimo di nuove unità abitative ricavabili complessivamente nell'intera corte non potranno superare le sei unità, con superficie utile mediamente non inferiore ai 100 mq;

d. l'inserimento di usi compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, ai sensi dell'art. 6 delle norme del PTCP, previa specifica verifica di sostenibilità, con particolare riferimento alla componente mobilità.

3. Ai fini della operabilità della trasformazione d'uso di cui al comma 2, lett. c), d) gli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico devono presentare le seguenti caratteristiche ritenute sufficienti e necessarie:

a) Requisiti relativi all'epoca di trasformazione e di cessazione dell'uso agricolo

Sono escluse dai requisiti le parti dell'edificio realizzate in ampliamento incongruo con la tipologia originaria e comunque quelle realizzate in data successiva alla data di adozione del RUE. L'edificio non deve essere stato oggetto nei dieci anni antecedenti di interventi edilizi per i

quali siano stati erogati finanziamenti pubblici a sostegno dell'attività agricola e non deve comunque trattarsi di edificio per il quale è stato istituito un vincolo d'uso.

b) Requisiti storico tipologici

L'edificio deve essere classificato come bene di rilievo storico-culturale e testimoniale ai sensi delle presenti norme e individuato come tale nella cartografia di RUE.

c) Requisiti morfologici e dimensionali

L'edificio risulta idoneo alla trasformazione quando:

- non si tratta di una struttura completamente aperta su due o più lati (tettoia o portico);
- l'altezza media dei fronti è superiore a 5 m.;
- il volume dell'involucro è superiore o uguale a 500 mc

d) Requisiti statico – conservativi

L'edificio risulta idoneo alla trasformazione quando le sue strutture di fondazione, portanti e di copertura rispondono a requisiti statici tali da consentire il recupero mantenendone l'assetto, pur con parziali rifacimenti. La struttura muraria e/o la copertura non devono essere crollate in misura tale da configurare la categoria di rudere.

e) Requisiti igienico – sanitari

L'edificio è idoneo alla trasformazione quando è possibile la realizzazione di almeno due fronti finestrati, nel rispetto dei diritti di terzi e delle distanze minime tra pareti antistanti di due edifici. In ogni caso l'unità edilizia non è idonea alla trasformazione se è collegata o adiacente (a distanza inferiore a quella consentita dalle norme per la realizzazione di nuovi allevamenti aziendali rispetto ad abitazioni esistenti) ad allevamenti zootecnici.

f) Requisiti localizzativi e vincoli

L'edificio non deve ricadere all'interno di fasce di rispetto ambientale, infrastrutturale e tecnologico ai sensi delle norme di PSC, del Codice della Strada o di altre normative sovraordinate.

Nei casi suddetti è esclusa la possibilità di trasformazione ad usi abitativi o usi che prevedano la permanenza continuativa di persone, mentre possono essere autorizzati altri usi, tra quelli indicati al comma 2, che il Comune valuti compatibili sulla base di idonea verifica di sostenibilità.

4. Dovrà essere riservata una superficie accessoria alla residenza non inferiore al 30% della superficie utile.

5. Dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Il reperimento di tale superficie può essere garantito mediante posti auto all'aperto da individuare nell'area di

pertinenza oppure utilizzando i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali tale uso sia consentito dalle presenti norme, quale superficie accessoria.

6. Sono ammessi, oltre a quanto previsto alla lettera a) del comma 2 e al comma 5 precedenti, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi (esclusa la ristrutturazione edilizia)
- interventi manutentori

7. Negli ambiti di cui all'art. 19 delle norme di PSC, accessibili solo tramite tratti di viabilità vicinale privata lungo per almeno 300 metri, il numero massimo delle nuove unità abitative realizzabili negli edifici di interesse storico viene limitato a 1.

8. Nel caso di edifici di particolare dimensione o di tipologia specialistica complessa o di emergenze storico artistiche, appositamente individuati nella cartografia di RUE, può essere presentato e approvato un Piano Planivolumetrico Convenzionato, con autonoma determinazione dell'incremento di carico urbanistico rapportato alla fattibilità tecnico economica del recupero, agli interventi di infrastrutturazione tecnologica da attuare e ad interventi di valorizzazione paesaggistica del contesto ambientale da realizzare contestualmente al recupero edilizio.

9. Il Comune provvede a periodico aggiornamento del censimento e della cartografia degli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale individuati nelle cartografie del RUE, attraverso la procedura di variante specifica al RUE e al Quadro Conoscitivo del PSC.

## **CAPO 2 – SALVAGUARDIA E RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO RURALE**

### **Art. 35 - Ambiti del territorio rurale**

1. Gli ambiti del territorio rurale riconosciuti dal RUE sono i seguenti:

- ambiti di valore naturale e ambientale, di cui all'art. 18 del PSC
- ambiti rurali di rilievo paesaggistico, di cui all'art. 19 del PSC
- ambiti rurali periurbani, di cui all'art. 20 del PSC
- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, di cui all'art. 21 del PSC.

2. La disciplina generale degli ambiti del territorio rurale, dettata dal PTCP e dal PSC vigente è recepita e specificata all'interno del presente RUE per quanto di sua competenza specifica.

3. In particolare, gli articoli seguenti disciplinano gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo negli ambiti di cui al comma 1, con riferimento agli interventi non funzionali alle attività

produttive agricole. Gli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole sono invece disciplinati dal Titolo III, Capo 3, delle presenti norme.

4. Ai sensi dell'art 28 della L.R. 15/2013 così come modificato dall'art. 33 della L.R. 9/2015, il presente Titolo disciplina altresì le destinazioni d'uso ammissibili nel territorio rurale.

### **Art. 36 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia**

1. La disciplina delle destinazioni d'uso degli insediamenti esistenti nel territorio rurale è formata con riferimento alla classificazione tipologica funzionale. Ogni edificio per il quale è richiesto un intervento edilizio deve essere inquadrato in una delle categorie descritte ai successivi articoli. Sono fatte salve le specifiche disposizioni per gli edifici funzionali alle attività produttive agricole di cui al precedente articolo 28.

2. Per gli edifici e complessi di interesse storico-culturale, la disciplina dei successivi articoli per trasformazioni non funzionali all'attività agricola si applica solo ove non in contrasto con la specifica disciplina di cui al Titolo IV, Capo 1, delle presenti norme.

3. Per gli edifici di cui al presente articolo è vietata in ogni caso la conversione da usi agricoli extra-abitativi ad usi abitativi, fatto salvo quanto consentito dall'Allegato 4 delle norme del PTCP.

4. Ai fini della richiesta di intervento edilizio sugli edifici rurali esistenti, l'interessato deve indicare nel progetto il perimetro dell'unità di intervento che comprende oltre all'edificio o agli edifici oggetto di intervento anche le aree e gli edifici pertinenziali attribuendo ad ognuno di essi la congrua classificazione tipologica funzionale. I perimetri delle unità di intervento rappresentano anche unità minime di progetto nelle quali:

- sono imposti la demolizione dei fabbricati non legittimi e non sanabili e il recupero e risanamento delle aree libere con ripristino, ove occorra, delle condizioni di decoro;
- nel caso di realizzazione di nuove unità abitative extragricole (uso A1), mediante trasformazione d'uso di fabbricati esistenti ove consentito, è richiesta la verifica della congruità rispetto alle prescrizioni, dettate nei successivi articoli, inerenti i posti auto e il recupero e risanamento delle aree libere per l'intera unità di intervento;
- sono ammesse opere di modesta entità relative all'arredo urbano di cui all'art. 29 del Volume 2 delle presenti norme, purché non diano luogo all'impermeabilizzazione di superfici superiori a mq 100 per ciascuna unità di intervento. La possibilità di installazione di tali attrezzature nelle pertinenze di edifici tutelati ai sensi del Titolo IV, Capo 1, delle presenti norme, è subordinata a specifica verifica di sostenibilità relativa alla componente paesaggistica.

5. Contestualmente alla richiesta di titolo edilizio per la trasformazione d'uso di rustici da funzioni agricole a funzioni extragricole il richiedente sottoscrive una dichiarazione di accettazione delle condizioni di contesto ambientale attualmente ed in futuro determinate dall'espletamento nelle aree circostanti delle ordinarie operazioni proprie dell'attività agricola.

6. Nel caso in cui la richiesta ricada in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, in ambiti ove siano in atto fenomeni di degrado o abbandono, in ambiti con presenza di strutture/coperture in amianto o in ambiti ove la situazione urbanistica o infrastrutturale presenti qualche criticità, è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del titolo edilizio alla sottoscrizione di una apposita Convenzione Attuativa che impegni l'attuatore a realizzare interventi di corretto inserimento paesaggistico, di risoluzione dei fenomeni di degrado, di bonifica e di risoluzione di problematiche urbanistiche o infrastrutturali, anche esternamente al perimetro di intervento.

7. Ai sensi dell'art. A.21 dell'Allegato alla L.R. 20/2000, ogni trasformazione edilizia ad uso extragricolo comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura; pertanto in tutti i casi di mutamento d'uso, anche a seguito di frazionamento, dovrà essere presentata copia dell'atto di vincolo atemporale di non edificazione a fini abitativi registrato e trascritto, a cura e spese del richiedente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di tutti i terreni appartenenti all'unità podereale alla data di adozione del RUE.

b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuove costruzioni funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione di cui al punto c) seguente. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola e documentata all'interno di un Programma di riconversione o ammodernamento redatto ai sensi del precedente articolo 28;

c) i limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti al punto b) precedente, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

8. Per tutti gli interventi che comportino la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un Volume totale superiore a 1500 mc la domanda di rilascio del titolo abilitativo edilizio deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in

considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

### **Art. 37 - Edificio con tipologia a prevalente funzione abitativa**

1. Negli edifici con tipologia a prevalente funzione abitativa e nelle porzioni abitative di edifici unitari articolati in una parte abitativa ed una produttiva agricola è consentito:

a) il mantenimento delle Unità Abitative esistenti (usi A1, F1). La trasformazione ad usi residenziali extragricoli (uso A1) di abitazioni agricole (uso F1) è soggetta, oltre che alle presenti norme, alle disposizioni vigenti in materia connesse alle procedure di accatastamento degli immobili;

b) l'aumento della Superficie Utile, nei casi ove consentito dalle norme del PTCP, ricavabile all'interno o all'esterno del volume esistente alla data di adozione del RUE, purché siano rispettate le condizioni di cui al comma 2 successivo; non è consentito, ai fini dell'ampliamento della Superficie Utile, utilizzare eventuali Bassi Servizi connessi all'edificio abitativo, che potranno invece essere recuperati, se legittimati, come superficie accessoria alla residenza;

c) l'aumento della Superficie Utile, ricavabile anche attraverso l'ampliamento massimo del 20% rispetto alla SU esistente alla data di adozione del RUE, limitatamente agli immobili non interessati dai vincoli di cui al Titolo IV, Capo 1, delle presenti norme, purché siano rispettate le condizioni di cui al comma 2 successivo e purché gli interventi siano mirati all'efficientamento energetico degli edifici o al loro consolidamento, entro i limiti di cui all'art. 6, comma 4, lettera h), delle norme del PTCP;

d) la formazione di una nuova Unità Abitativa, usufruendo della superficie utile esistente o della superficie utile ricavabile in incremento come previsto ai punti b) e c) precedenti, incrementabile a 3 nuove unità abitative (oltre a quella esistente) per gli immobili interessati dai vincoli di cui al Titolo IV, Capo 1, delle presenti norme, in base a quanto specificato nel medesimo Capo, purché siano rispettate le condizioni di cui al comma 2 successivo. Le nuove unità abitative derivanti dall'intervento di trasformazione d'uso dovranno avere SU mediamente non inferiore a 100 mq;

e) il mantenimento degli usi in atto alla data di adozione del RUE, purché legittimati e compresi tra quelli di cui alla lettera a) precedente o alla lettera f) successiva;

f) l'inserimento degli usi compatibili ai sensi dell'art. 6 delle norme del PTCP, purché coerenti con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza.

L'inserimento di tali nuovi usi sarà subordinato alla valutazione preventiva sulle condizioni di sostenibilità dell'insediamento, con particolare riferimento all'adeguatezza delle infrastrutture

per la mobilità, delle infrastrutture tecnologiche e al rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dell'ambito.

2. Sono ammessi, oltre a quanto previsto al comma precedente, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi, fatti salvi i vincoli di cui al Titolo IV, Capo 1,
- demolizione e ricostruzione solo in presenza delle seguenti condizioni:

a) l'edificio non sia soggetto ai vincoli di cui al Titolo IV, Capo 1;

b) l'edificio non sia interessato da richiesta di mutamento d'uso.

3. L'incremento delle unità abitative di cui al comma 1 precedente non è consentito negli ambiti di valore naturale e ambientale di cui all'art. 18 delle norme del PSC ed è limitato a una sola unità abitativa nel caso di edifici ricadenti negli ambiti di rilievo paesaggistico di cui all'art. 19 delle norme di PSC che risultino accessibili solo tramite viabilità vicinale privata per una lunghezza superiore ai 300 metri.

### **Art. 38 – Ambiti di riqualificazione in ambiente rurale**

1. Per gli ambiti di cui all'art. 23 bis delle norme del PSC, nelle more dell'attuazione degli interventi di riqualificazione dettati dalle specifiche Schede Urbanistiche allegate al PSC stesso, sono consentiti esclusivamente interventi manutentivi.

### **Art. 39 - Servizi agricoli**

1. I servizi agricoli quali i bassi servizi, i fienili o i ricoveri attrezzi (comprese le tettoie, aperte sui fronti principali, mantengono gli usi eventualmente in atto.

2. E' altresì consentita la loro trasformazione in superficie accessoria per ricavare autorimesse, locali deposito o cantine, non essendo comunque consentito produrre, al di fuori degli interventi finalizzati ad usi agricoli, tamponamenti su interi fronti del fabbricato.

3. Nei servizi agricoli in condizioni di legittimità urbanistico edilizia è consentito inoltre:

a) il mantenimento o l'insediamento delle funzioni agricole (funzioni F) nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti nonché, esclusivamente in presenza di un'impresa agricola attiva, l'eventuale ampliamento, fino ad un massimo del 30% del volume del servizio alla data di adozione del RUE, in applicazione delle disposizioni relative agli usi agricoli, purché

in assenza dei vincoli di cui al Titolo IV, Capo 1, e comunque nel rispetto dell'omogeneità dei caratteri tipologici e ambientali e della disciplina di cui alla DGR 623/2019 sui Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola; la realizzazione dell'ampliamento esclude ogni successiva possibilità di trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza;

b) la trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza.

4- Eventuali ampliamenti superiori alla soglia di cui alla lettera a) del comma 3 precedente sono autorizzabili, per le finalità e la funzionalità dell'azienda agricola insediata, solo se inseriti all'interno di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola ai sensi del Titolo III, Capo 3.

5- Sono ammessi, oltre a quanto previsto alla lettera a) del comma 3 precedente, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi
- demolizione e ricostruzione solo nell'ambito di un intervento di recupero e risanamento delle aree libere.

#### **Art. 40 - Servizi alla residenza**

1. Nei servizi alla residenza quali autorimesse, depositi, cantine, ricovero attrezzi, lavanderie, centrali termiche, ecc., in condizioni di legittimità urbanistico edilizia, è consentito il mantenimento degli usi esistenti, nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie e di sicurezza vigenti e del decoro ambientale;

2. Sono inoltre ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi
- demolizione e ricostruzione solo nell'ambito di un intervento di recupero e risanamento delle aree libere.

3. In ogni caso non sono ammessi interventi di trasformazione ad uso abitativo.

**Art. 41 - Precari**

1. Nei manufatti precari, caratterizzati da tecniche costruttive e materiali rispondenti a esigenze di provvisorietà, non legittimate da autorizzazioni edilizie comunali, è ammesso solo l'intervento di demolizione.

**Art. 42 - Edificio produttivo agricolo moderno**

1. Negli edifici produttivi agricoli moderni, realizzati in epoca recente, secondo tipologie non riferite in genere ai canoni rurali tradizionali e con l'impiego di tecnologie costruttive proprie talora dell'industrializzazione edilizia e della prefabbricazione e con l'uso diffuso del cemento armato o di materiali non appartenenti alla tradizione edilizia rurale locale, è consentito:

a) il mantenimento degli usi esistenti

b) la trasformazione ad usi analoghi nell'ambito degli usi agricoli (funzioni F) purché consentiti dalle norme e nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e l'eventuale ampliamento, in applicazione delle disposizioni relative agli usi agricoli (funzioni F);

c) la trasformazione a superficie accessoria alla residenza nel caso di edifici di consistenza inferiore a 150 mc di volume lordo.

**Art. 43 - Edificio per il culto**

1. Caratteri distintivi: si tratta di piccoli manufatti destinati al culto religioso.

2. Negli edifici per il culto è consentito il mantenimento degli usi esistenti.

3. Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi

- interventi manutentori

**Art. 44 – Attività produttive extragricole isolate in ambito rurale**

1. Per le aree rurali individuate nella cartografia di RUE come "attività produttive extragricole isolate in ambito rurale", sono di norma consentiti interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di ristrutturazione edilizia e di demolizione.

2. In tali ambiti sono consentiti gli usi in atto, al decadere dei quali è prescritto il ripristino degli ambiti a destinazione agricola e agli usi con essa compatibili ai sensi della normativa del PTCP vigente.

3. Sono ammessi, anche in deroga alle categorie di intervento di cui al precedente comma 1, ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento o il potenziamento delle attività produttive

in essere, fino ad un massimo del 20% della SC presente nell'area alla data di adozione del RUE e comunque non oltre i 1.000 mq di SC aggiuntiva, purché accompagnati da interventi finalizzati ad incrementare la compatibilità dell'attività produttiva con il contesto naturalistico, ambientale e paesaggistico di inserimento, nonché eventuali interventi di adeguamento delle infrastrutture stradali e tecnologiche al servizio dell'attività produttiva isolata.

4. La realizzazione di elementi di copertura di spazi aperti, interventi di parziale pavimentazione, aree per impianti e servizi, purché funzionali all'attività produttiva in essere e connessi al miglioramento o alla razionalizzazione del ciclo produttivo in essere, sono ammessi entro i limiti dimensionali di cui al precedente comma 3.

5. Gli interventi di cui ai precedenti commi si attuano attraverso intervento diretto convenzionato.

#### **Art. 45 – Insediamenti produttivi extragricoli esistenti e confermati**

1. Nelle aree edificate adibite ad attività produttive esistenti, di cui il PSC prevede la conferma ed il consolidamento, sono consentiti gli usi in atto, sono consentiti tutti i tipi di intervento ad eccezione della NC e della DR ed è consentito un ampliamento massimo pari al 20% rispetto ai volumi esistenti per esigenze funzionali all'ammodernamento/potenziamento dell'attività insediata. L'attuazione degli interventi consentiti avviene nella modalità dell'attuazione diretta convenzionata.

2. In caso di cessazione dell'attività e di subentro di attività diversa sono consentiti i seguenti usi: C1, C2, C3. È escluso l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante e attività insalubri ai sensi delle normative di settore vigenti e di ogni altra attività che può comportare danni o disturbi ambientali. Per le attività generatrici di forti flussi di mezzi pesanti, quali ad esempio quelle legate alla logistica, l'insediamento è subordinato a valutazione preventiva della sostenibilità per quanto riguarda la componente della mobilità. È infine escluso l'insediamento di attività idroesigenti che abbiano necessità di attingimento autonomo da risorse idriche sotterranee o di superficie.

3. Negli insediamenti di cui al presente articolo gli interventi sono subordinati al corretto inserimento paesaggistico-ambientale, alla verifica di compatibilità rispetto ad un territorio non tradizionalmente attrezzato per ospitare insediamenti e funzioni di carattere extraagricolo, al reperimento delle dotazioni territoriali previste nelle norme relative agli usi, nonché alla realizzazione, da prevedersi in convenzione, delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche mancanti o carenti ovvero, nel caso di opere di urbanizzazione generale, alla contribuzione pro-quota per la loro realizzazione qui indicate per ciascun insediamento:

4. L'altezza massima, fatte salve le altezze già in essere all'adozione del RUE, non dovrà comportare una compromissione delle principali visuali paesaggistiche e percettive.
5. Negli eventuali interventi di ampliamento e manutenzione dovrà in essere garantita una superficie permeabile attrezzata a verde non inferiore al 10% della SF.
6. Tutti gli interventi di cui ai commi precedenti sono subordinati alla realizzazione di adeguate dotazioni ecologiche ambientali, nonché delle necessarie misure progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento paesaggistico ambientale.
7. Sono equiparate agli insediamenti produttivi extragricoli esistenti e confermati le attività di raccolta, deposito e rottamazione degli autoveicoli individuate nella cartografia di PSC, di cui all'art. 44 delle norme del PSC medesimo. Tali attività hanno lo scopo della commercializzazione dei prodotti a mezzo della raccolta, stoccaggio provvisorio e cessione in conto vendita alle attività parallele di demolizione e sottomurazione al fine del recupero delle parti e dei materiali. Il sistema di gestione dei rifiuti deve essere concordato con lo SUE e con gli enti ambientali competenti.
8. Le attività di cui al comma precedente, che devono essere autorizzate con modalità disposte dallo SUE, dovranno garantire che la superficie coperta da materiali in deposito non sia superiore al 60% della SF e che almeno il 10 % della SF sia riservata a parcheggi. L'edificabilità massima in tali aree è stabilita nella quota massima di 90 mq di SU. L'intero perimetro dell'intera area deve essere recintato per almeno 2 metri di altezza e opportunamente mitigato con la piantumazione di siepi e arbusti in coerenza con quanto disposto dal Regolamento Comunale del Verde vigente.
9. Nel caso l'attività insediata risulti in posizione adeguata ed ambientalmente sostenibile, sono ammissibili ampliamenti e potenziamenti anche in deroga alle soglie dimensionali disposte dai precedenti commi, esclusivamente attivando procedure dedicate ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 che consentano un'adeguata valutazione del progetto dal punto di vista ambientale.

#### **Art. 46 - Edificio adibito ad attività extragricole compatibili**

1. Negli edifici attualmente adibiti legittimamente ad usi commerciali (funzioni E), direzionali (funzioni D), di servizio (funzioni S), turistici ricettivi (funzioni B), si confermano gli usi in atto. In caso di cessazione dell'attività è consentito il subentro di altri usi ritenuti compatibili ai sensi dell'art. 6 delle norme del PTCP, previa verifica dell'effettiva compatibilità di tali usi con il contesto paesaggistico-ambientale di inserimento.
2. Sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi
- ampliamento esclusivamente per l'adeguamento delle attività già insediate ai requisiti igienico sanitari, di sicurezza o di miglioramento dell'offerta di un servizio di uso pubblico, nella misura massima del 20% della SU esistente, entro un massimo di mq 100.

**Art. 47 - Rudere**

1. Si considera rudere il manufatto non più fisicamente individuabile nella sua volumetria, e dunque da tempo crollato o demolito.
2. Nei ruderi relativi ad immobili di cui al dal Titolo IV, Capo 1, delle presenti norme, sono ammessi gli interventi disciplinati nel medesimo Titolo IV.
3. Nei ruderi non ricompresi nel precedente comma 2 originariamente destinati funzioni non residenziali è ammesso esclusivamente l'intervento di demolizione.
4. Nei ruderi non ricompresi nel precedente comma 2 originariamente destinati funzioni residenziali, ove sia dimostrata la preesistenza con una documentazione dalla quale possano essere accertati gli essenziali parametri edilizi è ammessa la ristrutturazione edilizia.

**Art. 48 – Serre fisse**

1. Negli edifici specialistici per le colture agricole non trasformabili ad usi diversi sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, tutti i tipi di intervento in relazione all'uso F6-serre fisse.

**Art. 49 - Impianti per la piscicoltura**

1. Nel territorio comunale sono consentiti impianti per la piscicoltura solo per le attività esistenti, senza possibilità di ampliamenti.

**Art. 50 - Impianti tecnici e tecnologici**

1. Negli impianti specialistici non connessi al sistema delle dotazioni urbanizzative e territoriali pubbliche (strutture al servizio della produzione agricola o altre), sono ammessi tutti i tipi di intervento ad eccezione della NC e della DR, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati e con le destinazioni d'uso attinenti la tipologia dell'impianto.

**Art. 51 – Opere per la tutela idrogeologica**

1. Sono consentiti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche.
2. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell’Autorità di Bacino o di altri enti competenti.