



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
(Provincia di RIMINI)

ruve

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

RELAZIONE DI VARIANTE

VARIANTE SPECIFICA N°1

Ai sensi degli artt. 33 e 34 L.R. 20/00 e smi

CONTRODEDUZIONI

ADOZIONE D.C.C. n. 95 del 22/05/2014	APPROVAZIONE
--------------------------------------	--------------

Sindaco
Alice Parma

*Assessore Pianificazione
urbanistica e lavori pubblici*
Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale
Dott. Alessandro Petrillo

Responsabile del procedimento
Arch. Silvia Battistini

Progettista
Arch. Teresa Chiauzy

*Funzionari dei Settori e Servizi
comunali Edilizia, Urbanistica e LLPP*

Consulente
Arch. Edoardo Preger

FEBBRAIO 2015

Comune di Santarcangelo di Romagna

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)
Approvato con Delibera del C.C. n° 42 del 09/05/2012

VARIANTE SPECIFICA N°1

Ai sensi dell'artt. 33 comma 4 bis e 34 L.R. 20/00 e smi

Si tratta di una prima Variante specifica al Rue redatta ai sensi dell'artt. 33 e 34 della L.R. 20/00 e smi.

La legge regionale n. 20/2000 all'art. 5, comma 10 stabilisce, che i "Comuni provvedono al monitoraggio dell'attuazione dei propri piani e dei loro effetti sui sistemi ambientali e territoriali, anche al fine della revisione o aggiornamento degli stessi".

Gli uffici comunali hanno svolto l'attività di monitoraggio sugli strumenti urbanistici approvati e a circa due anni, dopo un periodo di applicazione, è emersa la necessità di una prima minimale revisione del Rue. Tale revisione è da realizzarsi per il momento attraverso la risoluzione di piccole questioni puntuali, che portano alla modifica di tratti del testo normativo, nonché ad alcune tavole della cartografia.

Sono inoltre state avanzate dalla comunità santarcangiolese, richieste di modifiche al Rue, al fine di rendere più attuabile lo strumento, a cui l'Amministrazione ha valutato di potere dare seguito.

Ciò è parte di un percorso più ampio di verifica complessiva che prevede anche l'allineamento del Rue alla L.R. 15/2013 e agli atti specifici di coordinamento, nonché alla necessità di riordino del testo e delle tavole, che avverrà successivamente.

Tale prima Variante non incide sui principi e contenuti di fondo del Rue, né sugli obiettivi generali, né tanto meno sulla struttura dello strumento urbanistico.

La Variante è coerente con la pianificazione strutturale comunale e con la pianificazione provinciale e quindi pienamente rispondente alle previsioni di PSC oltre a quelle generali del RUE ed alle indicazioni e prescrizioni del PTCP trattando esclusivamente l'adeguamento della normativa e della cartografia vigente a nuove esigenze. Non incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale, e neppure sulle dotazioni territoriali, in quanto, le modifiche normative introdotte, non comportano incrementi delle previsioni insediative e non determinano incremento della capacità edificatoria ammessa dal RUE vigente.

Le situazioni trattate che hanno portato alla Variante, sono relative ad alcune situazioni tipo, che richiedono chiarimenti e specificazioni inerenti la semplificazione e lo snellimento procedurale al fine di dare attuazione al Rue. In particolare le modifiche sono anche funzionali a precisare parti del corpo normativo ove il testo non sempre è chiaro.

I contenuti trattano la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili di parti del territorio di competenza, quindi il Rue assume, oltre ai contenuti di regolamento, quelli di strumento di pianificazione. Per questo conformemente all'art. 33 comma 4 bis, viene adottata e approvata con il procedimento previsto dall'art. 34 della L.R. 20/00 e smi.

Di seguito si descrivono le situazioni che determinano la Variante specifica al Rue.

Rispetto agli ambiti di Rue, le modifiche riguardano il Sistema insediativo storico, il Territorio urbano e urbanizzabile, il Territorio rurale.

Le modifiche sono soprattutto di tipo normativo all'elaborato "Norme" di Rue.

Più precisamente, gli elaborati modificati dalla Variante riguardano:

- NORME.
- DEFINIZIONI.
- TAVV. 1r (1:5.000) - 1b (1:2.000).

Sintetizzando e raggruppando le modifiche eseguite, si ha:

Modifiche normative

a)

Specificazione di due Categorie di intervento (Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico) ammesse nel Sistema insediativo storico rispettivamente:

- una nell'Ambito AS - Centri storici. (Norme - art. 12, pag. 10).
- una nell'Ambito IS - Insediamenti storici del territorio. (Norme - art. 12, pag. 12).

Tali Categorie di intervento meglio rispondono ai caratteri propri degli edifici/complessi insediativi, nel rispetto comunque delle tutele e vincoli presenti.

b)

Specificazioni normative nel Sistema insediativo storico AS - Centri storici, relativamente a due tematiche:

- i parcheggi pertinenziali coperti trasferibili in area scoperta. (Norme - art. 57 e tabella, pagg. 98-99).

- la categoria di intervento di Ristrutturazione edilizia (esclusa demolizione e ricostruzione) ammessa negli ambiti parzialmente pianificati (come richiamato dall'art. 8 della L.R. 15/2013 e smi). (Norme - art. 13, pag. 15).

c)

Specificazione e limitazione delle opportunità insediative negli ambiti AUC con Sub ambito IC:

- limitazioni e chiarimenti in merito alle modalità attuative dei Sub ambiti IC 48 e IC 4.

(Norme - art. 21, pagg. 35 e 45-46).

Modifica normativa e cartografica

d)

Modifica derivante dall'approvazione del POCZERO (Delibera Commissariale con poteri di Consiglio n° 36 del 05/09/2013), in merito all'area interessata dal tracciato della fognatura di Hera, in località San Vito:

inserimento di nuova simbologia denominata "Obiettivo di località" mirato a localizzazioni in cui si devono perseguire finalità, indirizzi, attenzioni, prescrizioni nell'interesse pubblico. Tali obiettivi sono indicati da una specifica numerazione e sono subordinati e riconducibili ad un accordo pubblico-privato, da sottoscrivere ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/00 e smi. L'accordo viene redatto sulla base dello Schema già utilizzato per il POC e qui allegato, che deve essere sottoscritto prima dell'approvazione della Variante e previa valutazione di un contributo di sostenibilità al fine di potere riqualificare parti della città pubblica. (Norme - art. 38, pag. 64, Tavv. 1r e 1b).

Conseguentemente si modifica anche il testo "Definizioni", con l'inserimento del comma 3. in cui si specifica che nell'Obiettivo di località N° 1 è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio su diverso sedime dal precedente. (Definizioni - art. 17, pag. 33).

Si precisa inoltre che per le aree oggetto di Variante non è stata redatta la relazione Geologica, in quanto i casi trattati, riguardanti edifici esistenti che già rientrano nelle previsioni edificatorie del Rue vigente.

Si allegano di seguito gli stralci delle Norme e Definizioni col testo coordinato.

urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici rilevanti.

CLASSE 2 : Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando rilevanti pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

2A Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di interesse storico-architettonico significativo in buono stato di conservazione

2B Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione

2C Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo con evidenti trasformazioni o in stato di degrado

CLASSE 3 : Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di edilizia di interesse testimoniale che costituiscono il tessuto connettivo dell'insediamento storico sia urbano sia rurale.

3A Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, in buono stato di conservazione

3B Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, in mediocre stato di conservazione

3C Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, con evidenti trasformazioni o in stato di degrado

CLASSE 4. Edifici o parti di edifici di costruzione recente non congruenti con la struttura dell'insediamento storico

CLASSE 5: Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade) e unità fondiari (orti, giardini, aree pertinenziali)

5A Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade)

5B Unità fondiari private (orti, giardini, aree pertinenziali)

Art. 12. Categorie di intervento negli AS, ES e IS

- 1 **CLASSE 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

Finalità degli interventi di recupero:

Conservazione degli elementi architettonici e restauro delle parti alterate, con:

- restauro delle fronti e degli spazi interni
- integrazione di parti demolite o crollate (con esclusione di interventi di ripristino tipologico di tipo mimetico)
- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale
- restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;

TESTO AGGIUNTO

Per la porzione di edificio manomesso da tamponature e in stato di degrado, insistente fra via Massani e via Costa, è ammessa anche la Categoria di Restauro e risanamento conservativo, con la seguente limitazione: non potranno essere né ripristinate, né eseguite bucatore sulla facciata prospiciente via Andrea Costa.

Gli interventi di cambio d'uso, sono ammissibili previa verifica di compatibilità con i criteri generali della conservazione dei caratteri tipologici e storico-architettonici dell'edificio. In linea generale, oltre agli usi dello stato originario, si deve fare riferimento agli usi indicati per il sistema insediativo storico.

Il progetto dovrà essere accompagnato da idonea documentazione storica che attesti gli elementi componenti la struttura originaria dell'edificio, nonché la sua evoluzione e/o manomissione. Soluzioni più in linea con la contemporaneità dovranno essere motivate e contestualizzate. Il progetto deve essere sottoposto al benestare della Soprintendenza.

Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti, solai e volte, scale, copertura.

Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (crf. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Restauro Scientifico (art. 10), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni. Ai sensi dell'art. A-7, c.3 lett.b) della L.R: 20/2000 e ss.mm. e ii. gli usi nel Centro Storico sono definiti nel rispetto dei criteri generali della conservazione dei caratteri tipologici e storico-architettonici degli edifici, e dell'esclusione di rilevanti trasformazioni alle destinazioni d'uso in atto. Gli interventi di cambio d'uso (art. 21) per gli edifici di classe 1 sono ammissibili previa verifica di compatibilità con i suddetti criteri, a seguito di parere favorevole della Soprintendenza.

2. **CLASSE 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando rilevanti pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche (edilizia di carattere borghese). Per gli edifici ricadenti in Centro Storico (AS), sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato, ai sensi del comma 3 dell'art. A-7 della L. R. 20/2000 e ss.mm.ii.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2A** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di interesse storico-architettonico significativo in buono stato di conservazione)

Finalità degli interventi di recupero:

- a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
 - restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto e senza inserimento di nuove aperture;
 - restauro degli spazi interni, laddove presenti con caratteri originari e se considerati di interesse anche testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;
- c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (crf. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro Scientifico (art. 10), Restauro e Risanamento Conservativo (art. 11), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art. 21).

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2B** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione)

Finalità degli interventi di recupero:

- a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
 - restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, nel rispetto dell'unitarietà del prospetto e senza inserimento di nuove aperture;
 - restauro degli spazi interni in cui sono consentite modifiche delle altezze interne rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda nelle parti di fabbricato in cui sia necessario intervenire con demolizione e ricostruzione di elementi strutturali quali solai e collegamenti verticali; 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 del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto che conservi interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;
- c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro Scientifico (art. 10), Restauro e Risanamento Conservativo (art. 11), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art. 21).

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2C** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo con evidenti trasformazioni)

Finalità degli interventi di recupero:

- a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
 - Restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture;
 - Recupero degli spazi interni che hanno mantenuto le caratteristiche originarie;
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio, laddove non hanno mantenuto le caratteristiche originarie;
- c) Ripristino tipologico nel caso di ristrutturazione edilizia delle parti non conservate. Il ripristino si riferisce alle forme, ai volumi e all'uso di materiali, ma non deve comportare un intervento mimetico.
- d) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- e) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro e Ri-

sanamento Conservativo (art. 11), Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione (art. 13), Ripristino tipologico (art. 12), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art. 21).

- 3 **CLASSE 3:** Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di edilizia di interesse testimoniale che costituiscono il tessuto connettivo dell'insediamento storico (edilizia di carattere popolare); Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale. Per gli edifici ricadenti in Centro Storico (AS), sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato, ai sensi del comma 3 dell'art. A-7 della L. R. 20/2000 e ss.mm.ii.

TESTO AGGIUNTO

Per il complesso che costituisce il sistema di ruderi, posti attorno al Campanile della ex Chiesa parrocchiale di S. Ermete, è ammessa anche la Categoria di intervento: Ripristino tipologico (art.12).

Gli interventi di cambio d'uso che riguardano il complesso edilizio da ricostruire, sono ammissibili previa verifica di compatibilità con i criteri generali della conservazione dei caratteri tipologici e storico-architettonici degli edifici da ripristinare. In linea generale, oltre agli usi dello stato originario, si deve fare riferimento agli usi indicati per il sistema insediativo storico ove si dimostri con apposito studio ambientale, che il contesto è adeguato a sostenere eventuali carichi urbanistici. Sono preferibili funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo, le attività di servizio, ecc. limitando la residenza e il terziario, ad usi strettamente connessi alle funzioni prevalenti.

Il progetto di ripristino dovrà essere accompagnato da idonea documentazione storica e iconografica che ne consenta la corretta ricostruzione del complesso e il suo inserimento nel contesto storico e paesaggistico. Soluzioni più in linea con la contemporaneità dovranno essere motivate e contestualizzate. Il progetto deve essere sottoposto al benestare della Soprintendenza.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3A** (Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, che conservano ancora il loro assetto originario):

Finalità degli interventi di recupero:

- conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura, posizione e conformazione dei solai, leggibilità dei rapporti architettonici tra pieni e vuoti;
- recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto laddove non hanno mantenuto le caratteristiche originarie, mantenendo la leggibilità dei prospetti originari;
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
- Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (cfr. le definizioni negli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro e Risanamento Conservativo (art. 11), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art. 21).

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3B** (Unità edilizie di interesse testimoniale in mediocre stato di conservazione; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, che conservano almeno parzialmente il loro assetto originario):

Finalità degli interventi di recupero:

- Recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto e alla posizione e conformazione dei solai, mantenendo ove possibile la leggibilità dei prospetti originari.
- Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la

leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;

- c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro e Risanamento Conservativo (art. 11), Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (art. 13), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art. 21).

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3C** (Unità edilizie di interesse testimoniale con evidenti trasformazioni o in stato di degrado; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, con evidenti trasformazioni o in stato di degrado):

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici non eccedente il 50% della superficie, restauro delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto. Ai sensi dell'allegato 1 punto f) "interventi di ristrutturazione edilizia" alla L.R. 31/2002 è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione nei casi non siano possibili, per documentati motivi di carattere tecnico, gli interventi parziali di cui sopra;
- b) Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;
- c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- d) Ripristino (nel caso di intervento di Ripristino Tipologico) delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato originario, con le modifiche indispensabili in relazione agli usi e agli adeguamenti normativi; l'intervento non dovrà costituire in alcun caso architettura mimetica.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro e Risanamento Conservativo (art. 11), Ristrutturazione edilizia (art. 14), Ripristino Tipologico (art. 12), Cambio d'uso (art. 21).

4. **CLASSE 4.** Edifici o parti di edifici di costruzione recente, perlopiù non congruenti con la struttura dell'insediamento storico.

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Ripristino dell'unità dell'edificato storico, con esclusione degli interventi di mimesi. Ripristino delle aree libere, da destinare a spazi di uso comune o collettivo, spazi privati funzionali alle attività insediate, verde privato, verde pubblico.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni")

Sono ammessi in alternativa (in base alle risultanze morfologiche e tipologiche dell'analisi storica):

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Demolizione

(art. 17) per le unità identificate con asterisco,

- Ripristino delle aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo (in questo caso la SC legittimamente in essere può essere trasferita ad altro ambito attraverso il POC)
- Demolizione con ricostruzione, attraverso la sostituzione di un'unità edilizia con una nuova unità. Il nuovo edificio dovrà uniformarsi ai caratteri del contesto storico in cui si inserisce – evitando le operazioni di mimesi - e dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - $S_u + 60\% S_a = S_c$ esistente;
 - $S_a \max = 40\%$ della S_u
 - $H \max = H$ esistente

Qualora tali edifici siano compresi all'interno del perimetro di un piano attuativo di cui all'articolo 13 seguente, valgono le prescrizioni di cui all'articolo stesso.

Sono inoltre ammessi tutti gli interventi limitatamente a:

- manufatti diversi (arredo urbano, pavimentazioni, ecc.)
- infrastrutture
- costruzioni interrato (escluse le strutture ipogee di origine storica o grotte, per le quali si rimanda all'art. 22 delle Norme del PSC e al comma 6 che segue)

5. **CLASSE 5.** Spazi non edificati

5A. Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade)

5B. Unità fondiari private (orti, giardini, aree pertinenziali)

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Riqualficazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici, e dei manufatti minori che vi si trovano.

Gli interventi devono essere corredati dall'analisi storico-critica dello stato di fatto comprensiva del rilievo degli elementi vegetazionali e dei manufatti minori (cordoli, muretti, ecc...), al fine di verificarne l'effettivo stato di conservazione.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (*cf. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"*):

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni.

6. Il RUE individua nella tavola 3 le strutture ipogee di origine storica (grotte). Per tali strutture gli interventi di manutenzione e/o consolidamento dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche del bene storico-testimoniale con uso di tecniche e materiali che non ne alterino gli aspetti tipologici e le condizioni microclimatiche interne.

Interventi di "tombamento" di cavità che non rivestono alcuna importanza di tipo storico-testimoniale sono consentiti e subordinati al reale effetto positivo sul complesso delle grotte e degli edifici soprastanti.

Tali interventi sono sempre soggetti a provvedimento abilitativo ed al parere della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.

Non è consentito ampliare le cavità esistenti o crearne di nuove.

Art. 13. Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico

- 1 Il RUE effettua all'interno dei perimetri degli ambiti AS, ES, IS la classificazione delle unità edilizie a cui corrispondono le categorie di intervento di cui all'art. 12.
- 2 Le tavole del RUE individuano inoltre ambiti ove è prescritto lo strumento attuativo preventivo, da definirsi attraverso POC.
Il POC può modificare la perimetrazione dei sub-ambiti soggetti a strumento attuativo preventivo, e introdurre nuovi sub-ambiti subordinati a tale procedura.
- 3 Nell'ambito degli strumenti attuativi preventivi si interviene secondo le modalità d'intervento di seguito prescritte.
- 4 Gli strumenti attuativi preventivi sono costituiti dagli elementi e seguono le procedure di cui al Capo 5A del RUE.
- 5 Gli elaborati cartografici del RUE relativi al Centro Storico, sulla base delle analisi di formazione storica dei tessuti e data la incongruità morfologica e tipologica delle unità edilizie esistenti, individuano ambiti soggetti, prima dell'approvazione del POC, alle seguenti prescrizioni:
- Tutti gli interventi soggetti a provvedimento abilitativo debbono essere finalizzati al miglioramento dell'inserimento ambientale nel contesto dell'ambito storico, sulla base delle prescrizioni generali contenute nel presente Titolo delle Norme;
 - ~~In assenza di Piano di Recupero redatto ai sensi del Capo 5A delle presenti Norme, le unità edilizie comprese entro i perimetri possono essere soggette alle modalità di intervento previste dalle categorie di intervento di cui alla classificazione delle unità edilizie, con i seguenti limiti:~~
 - Superficie Utile (S.U.) esistente: non superiore a mq. 800 ($S_u = 80\% S_{ul}$);
 - Volume esistente: non superiore a mc 4 000;
 - Non sono ammessi cambi d'uso né aumenti di S.U. o di volume;
 - Non è ammessa la demolizione totale dell'edificio;
 - Non sono ammessi interventi edificatori fuori dall'area di sedime esistente;
 - E' ammessa la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici P1 e P2.

Al di fuori dei predetti limiti, prima dell'approvazione degli strumenti attuativi preventivi sono ammessi i soli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, eliminazione di barriere architettoniche, realizzazione di recinzioni e cancellate, e non è ammesso mutamento delle destinazioni d'uso.
 - Gli interventi che superano i predetti limiti possono essere attuati solo previa approvazione di un Piano di Recupero esteso ad un sub-ambito definito dal POC entro l'ambito del RUE, redatto sulla base dell'articolo 31 della L.R. n. 20/2000 (e s.m.i.) secondo parametri volumetrici che tendano al ripristino della morfologia e tipologie originarie, con altezze non superiori all'altezza media degli edifici esistenti posti lungo il perimetro.
 - All'interno del Piano di Recupero sono ammessi:

TESTO SOSTITUITO
E INTEGRATO

Fino all'approvazione del POC, le unità edilizie comprese entro i perimetri di riqualificazione, richiamando l'art. 8 comma c) della L.R. 15/2013 e s.m.i, possono essere soggette alla Ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari o parti di esse, nonché di interi edifici (nei casi e nei limiti previsti dal PSC) con l'esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché alle modalità di intervento previste dalle Categorie di intervento, di cui alla classificazione delle unità edilizie, con i seguenti limiti:

- l'intervento di ristrutturazione urbanistica, anche attraverso la riorganizzazione dei volumi esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione e a ristrutturazione edilizia;
 - l'intervento di ripristino tipologico sulla base della documentazione dell'organizzazione tipologica originaria; qualora disponibile; potranno inoltre essere ammessi modesti spostamenti del sedime per favorire la ricucitura con il tessuto edilizio oggi esistente.
6. Il complesso edilizio di Piazza Ganganelli perimetrato nella tav. 2 può essere attuato attraverso Piano di Recupero da sottoporre a POC. In assenza di Piano di Recupero la classificazione degli edifici riportata nella Tav. 2 del RUE è prescrittiva. Per l'attuazione del Piano di recupero può essere presentato all'Amministrazione un progetto di intervento unitario esteso a tutti gli edifici del complesso, anche in deroga alle suddette classificazioni, purché rispettoso dei caratteri storici fondamentali del complesso stesso e tendente ad una maggiore armonizzazione all'insieme della piazza. Gli interventi ammessi attraverso il PdR sono comunque quelli definiti per la classe 3C, con possibilità di riordino della copertura per armonizzarla alle coperture degli altri edifici della piazza. Non è ammessa la creazione di lucernai o terrazzi in falda. Il Piano di recupero non può in nessuna caso prevedere l'incremento dei volumi esistenti e le aree libere devono essere conservate. La trasformazione dovrà prevedere il mantenimento degli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici

Art. 14. Attuazione delle previsioni tramite intervento diretto

- 1 Nell'ambito del RUE, ove non è prescritto l'intervento con strumenti attuativi preventivi, si interviene con strumenti diretti secondo le seguenti Unità minime di intervento:
- a – Unità edilizia con relativa area di pertinenza:
interventi di restauro scientifico (1), restauro e risanamento conservativo (2A, 2B, 3A), ripristino tipologico (2C, 3C), ristrutturazione con vincolo (2C, 3B, 3C);
 - b – Unità edilizia e/o unità fondiaria:
interventi soggetti a recupero e risanamento delle aree libere (4), ripristino edilizio (2C, 3C);
 - c – Unità immobiliare:
interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, risanamento conservativo, cambio di destinazione d'uso di sola unità immobiliare qualora l'intervento riguardi unicamente opere interne all'unità.
- 2 Gli elaborati cartografici del RUE individuano le unità edilizie e le relative aree di pertinenza: esse sono le *unità minime di intervento* prescrittive ai sensi di legge in relazione alle modalità d'intervento di cui al precedente punto 1.
- Tuttavia esse possono essere modificate previo presentazione di documentata iconografia storica dimostrante diversa consistenza delle unità edilizie ed aree pertinentziali in periodo antecedente il 1900, prescindendo da frazionamenti od accorpamenti catastali suc-

Negli ambiti urbani consolidati AUC2, AUC4 e AUC.GH il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente articolo) fino ad un massimo del 20% per gli ambiti AUC.GH e del 10% per i restanti ambiti, alle seguenti condizioni:

- applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti
- intervento edilizio coordinato (diretto o con obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima due lotti contigui per gli ambiti AUC.GH e tre lotti contigui per i restanti ambiti; nel caso l'incremento sia limitato a soli due lotti le possibilità di incremento dell'indice assegnabili con il POC sono al massimo del 7%), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.)
- previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE (ad esclusione degli ambiti AUC.GH).

Al valore dell'indice assegnato in sede di POC potrà essere aggiunto, per gli edifici che prevedano il raggiungimento di classi superiori di efficienza energetica, un ulteriore incremento, fino ad un massimo di 0,45 mq/mq (classe B), 0,46 mq/mq (classe A) e 0,48 mq/mq (classe A+) per AUC.2 e di 0,40 mq/mq (classe B), 0,41 mq/mq (classe A), 0,43 mq/mq (classe A+) per AUC.4.

Art. 21. Interventi Diretti Convenzionati – IC.

1. Il RUE individua, all'interno degli ambiti AUC, sub-ambiti - che si attuano per intervento diretto - per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune.
2. La convenzione dovrà contenere:
 - l'indicazione della Su massima realizzabile;
 - la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione delle dotazioni extra standard richieste, da determinarsi secondo i parametri fissati dall'Amministrazione per il POC; fino alla approvazione del primo POC le dotazioni extra standard potranno essere definite in misura percentuale rispetto all'incremento del valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori, con riferimento ai valori ICI vigenti.
 - la quantità delle eventuali cessioni, anche in alternativa alle dotazioni di cui al punto precedente.
3. In tutti gli Interventi Diretti Convenzionati è ammesso il trasferimento della Su ad altro ambito, attraverso il POC, a condizione che il trasferimento sia giustificato da finalità di interesse pubblico generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento

reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.).

4. Dopo l'attuazione, nei sub-ambiti IC si applicano le prescrizioni relative al sub-ambito AUC di appartenenza, con $S_u = S_{ue}$.
4. Al fine di evitare la parcellizzazione degli interventi inerenti la mitigazione del rischio idraulico, le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lett. a1) delle Norme del PAI co-me recepite dall'art. 2.5, comma 2, delle NTA del PTCP, gli interventi dovranno essere oggetto di confronto e verifica di congruità con le indicazioni contenute nello studio idraulico redatto in ambito di PSC per trovare soluzioni per le aree urbane esposte al rischio idraulico, di cui alla Tav. 17 del Quadro Conoscitivo del PSC.
5. Gli Interventi Diretti Convenzionati sono così individuati:

IC.2 (Celletta dell'Olio):

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

$U.f = 0,32 \text{ mq./mq. di } S_u$

Usi ammessi : Residenza = 100% S_u

$H.max = 7,0 \text{ ml}$

Prescrizioni particolari: E' prescritta la demolizione dell'edificio esistente ed il restauro scientifico della "Celletta dell'olio" compresa entro il perimetro.

TESTO AGGIUNTO

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:
 $S_u = S_u \text{ esistente} + 320 \text{ mq}$

a cui si aggiunge una S_u con le limitazioni sopra indicate.

La Convenzione dovrà contemplare anche forme di utilizzo pubblico degli spazi (posti riservati, mensa, prezzi convenzionati, ecc.) in accordo con l'Amministrazione comunale.

IC.4 (Sant'Ermete)

Il comparto è destinato alla conservazione degli edifici esistenti, così come risultanti dagli atti abilitativi, sia per quanto riguarda la superficie che il volume e le destinazioni esistenti. Sugli edifici e sulle aree esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

IC.7 (Capoluogo)

L'attuazione dell'ambito prevede un intervento di "ripristino tipologico" per l'edificio posto su via Piave e un intervento di "ristrutturazione edilizia" per le altre unità edilizie, ivi compresa la totale demolizione con ricostruzione sulla stessa area di sedime; deve comunque sempre essere rispettata la distanza minima di ml. 10,0 tra pareti finestrate;

$V_{max} = V_e \text{ esistente};$

Altezza massima: $H.max = 10,0 \text{ ml.}$ con esclusione delle parti interrato, per edifici soggetti a ristrutturazione edilizia; $H \text{ esistente}$ per l'edificio soggetto a ripristino tipologico.

Usi ammessi: a1 residenza fino al 100% della S_u ;

a2 abitazioni collettive fino al 100 %;

b.3, b.4, b.5, b.6.1, b.11, b.12, b.16, b.17, b.19, b.21, b.22, b.24. max 40 % di S_u ;

P1, Pc e Pr come da normativa RUE per i diversi usi ammessi

Prescrizioni particolari:

1. Gli accessi carrabili devono essere previsti dalla via Maroncelli, riservando all'uso pedonale quelli dalla via Piave.
2. Verde Pubblico: Realizzazione e cessione dell'area prescritta (localizzazione e super-

ficie) dagli elaborati cartografici del RUE.

3. L'intervento può essere attuato per stralci funzionali.

IC.9B (Capoluogo)

Uf = 0,32 mq/mq. di Su

Usi ammessi: a1 residenza fino al 100% di Su);

b.3, b.4, b.5 max 40% di Su.

H max = 6,50 ml.

P1, V e Pr, Pc come da normativa RUE per gli usi ammessi

IC.10 (Capoluogo)

Ut = 0,16 mq./mq. di Su;

Superficie fondiaria = 75% della Superficie territoriale;

Usi ammessi: a1 residenza

H max = 7,50ml.

Aree di cessione per standard e dotazioni integrative: 25% della St

Pr, Pc come da normativa RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari: L'area si attua previa predisposizione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito.

Prescrizioni particolari: le aree di cessione potranno essere collocate sia nella parte sud del lotto (in prossimità del Museo) sia in quella nord (fascia di rispetto ferroviario ed essere attrezzate per il 75% come parcheggio pubblico e per la restante parte a verde. In particolare, nella parte sud potranno essere collocati il 50% dei parcheggi pubblici e il 100% del verde, mentre nella parte nord il 50% dei parcheggi pubblici. La restante parte del lotto all'interno della fascia di rispetto ferroviario è inedificabile e dovrà essere sistemata a verde privato di mitigazione.

IC.11 (San Martino)

Uf = Su esistente + mq 192 Su; la superficie fondiaria è quella indicata nelle tavole del RUE

Usi ammessi: a1 residenza

H max = 6,50 ml.

P1, V e P3 come da normativa RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

La realizzazione della nuova Su prevista è subordinata alla cessione di: aree per allargamenti stradali come da elaborati cartografici del RUE; cessione di aree per verde pubblico (V.1) per una profondità di ml 10,0 in adiacenza all'ambito AUC.8

IC.12 (San Martino)

Uf = Su esistente + mq 192 Su

Usi ammessi: a1 residenza (fino al 100% di Su)

H max = 6,50 ml.

P1, V e Pr, Pc come da normativa RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

La realizzazione della nuova Su prevista è subordinata alla cessione di: aree per allargamenti stradali come da elaborati cartografici del RUE; cessione di aree per verde pubblico (V.1) per una profondità di ml 10,0 in adiacenza al comparto AUC.8

IC.13 (Via Marecchiese)

Su = Su esistente

Usi ammessi: a, residenza

H.max = 6,50 ml

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari: qualsiasi intervento di ampliamento è condizionato alla cessione sul fronte prospiciente la S.S. n. 258 di un'area avente profondità pari a ml. 10,00 da valere quale standard di parcheggio.

IC 14 (Via Emilia)

Su = Su esistente

V = Volume esistente + 5%

Usi ammessi: a1 residenza :max 40 % di Su;

e40 ricettivo alberghiero, fino al 100% di Su;

b11, b16, b24, b12 limitatamente ai servizi alla persona: fino al 100% Su

H.max = 6,50 ml

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari

Nel volume esistente si considera anche quello derivante dalle previsioni del piano particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 15/09/2000 ed in attuazione con Concessione del 05/12/2001 Rep. 14146. Tale volume non partecipa all'incremento del 5% ammissibile.

IC.16 (Canonica)

Su = Su esistente + 100 m. esclusivamente per ampliamento del pubblico esercizio.

Usi ammessi :usi esistenti (a1, b6, b11).

H max = H esistente

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

1. La parte di area di cui alla particella 591 (parte) dovrà essere destinata unicamente a parcheggio pertinenziale dell'attività di ristorazione.
2. Dovranno essere realizzati la sistemazione della pavimentazione del parcheggio a servizio del campo sportivo di Canonica e altri modesti adeguamenti alle attrezzature sportive da definire in sede di convenzione.

IC.17 A/B (Capoluogo)

Su = Su esistente con incrementi per realizzare autorimesse pertinenziali così come previsto dalle norme del RUE.

Usi ammessi: usi esistenti

H max = H esistente per i fabbricati principali, Hmax = ml. 2,70 per le autorimesse perti-

nenziali

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari: Le autorimesse pertinenziali potranno essere realizzate a confine su tre lati.

IC.19

V = V esistente + 465 mc

Su = Su esistente + 120 mq Su

Usi ammessi: a1 residenza fino al 100% SU

H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrato

IP min = 50% della SF

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

IC.21

Su = Su esistente + ampliamento strettamente necessario per l'adeguamento dell'edificio alla normativa igienica e tecnologica e comunque non superiore a 16 mq

Usi ammessi: usi esistenti

H max = H esistente

Prescrizioni particolari :

L'intervento dovrà prevedere il rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 457/1998 relativamente all'inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario.

IC.22

Su max: è ammesso l'aumento della Su esistente destinata a residenza fino ad un massimo di mq 64 di Sul per l'aumento e mq 232 di Su per il complesso della destinazione; l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente dovrà avvenire esternamente alla fascia di rispetto dell'elettrodotto da 132 KV.

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrato

IP max = 50 di Sf

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

Su tale area sono ammessi, oltre agli interventi di recupero, solo interventi di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni del comma 4 lettera a) dell'art. 5.4 del P.T.C.P.

IC.23

Su = 200 mq

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrato

IP max = 50 di Sf

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

1. Obbligo di cessione al patrimonio comunale della particella n. 465 da destinare a Ver-

de Pubblico.

2. L'intervento dovrà prevedere il rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 457/1998 relativamente all'inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario.

IC.24

Su = Su esistente + 200 mq Su (per un massimo di Su complessiva di 400 mq)

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = H esistente

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

L'intervento dovrà prevedere specifiche cautele atte ad evitare l'insorgere di possibili problematiche derivanti dalla presenza dell'area produttiva a fianco.

IC.25

Su = Su esistente

Usi ammessi: usi esistenti

H max = H esistente

Prescrizioni particolari :

E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici.

IC.27

Su = 280 mq.

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 7,00 m. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

Obbligo di cedere ad uso pubblico l'area individuata dal mappale 283 del Foglio 10 su cui verrà costruita parte della viabilità di accesso all'ambito adiacente ed al sub-ambito in oggetto.

IC.28

Su = Su esistente

Usi ammessi: a1, residenza: dal 40% al 100% di Su;

b3, b4, b5, b9, b12, b13, b16, b17, b19: fino al 60% di Su

H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

IC.29

Su = Su esistente + 200 mq Su in ampliamento dell'edificio esistente posto sui mappali 538, 688 e 889 del Foglio 11

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

1. L'intera area dovrà avere ingresso unico su Viale Mazzini;

2. L'edificio esistente sul mappale 348 può essere soggetto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
3. L'area scoperta, fatta eccezione per quella interessata dall'intervento di ampliamento, potrà essere soggetta ad interventi di manutenzione ordinaria con conservazione delle essenze arboree esistenti.

IC.30

Su = 680 mq; V.E. = 2635 mc.(compreso l'esistente)

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

L'intervento dovrà prevedere specifiche cautele atte ad evitare l'insorgere di possibili problematiche derivanti dalla presenza dell'area produttiva a fianco.

IC.31

Su = Su esistente + 52,00 mq Su (max 560 mq Su)

Usi ammessi: a1, residenza: fino al 30% di Su

e 40, ricettivo alberghiero, fino al 100% di Su

H max = H esistente

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

1. Parcheggio pubblico da realizzare sull'area individuata al N.C.T. al foglio 11 mappale 598, di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Qualunque intervento di ampliamento è subordinato alla realizzazione di standard P1 e Pr/Pc adeguati all'intera struttura.
2. L'area si attua tramite intervento diretto.
3. E' possibile ridurre la distanza dai confini fino a ml. 4,00. La distanza minima dai confini deve comunque garantire il rispetto delle visuali libere previste dalla vigente regolamentazione;

IC.33

Su = 913 mq complessivi

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto.

IC.34

Uf= 0,40 mq di Su /mq di Sf;

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 7,50 ml. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori.

IC.35

Uf= 0,40 mq di Su/mq di Sf;

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 7,50 ml. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori.

IC.36

Uf= 0,40 mq di Su/mq di Sf;

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 7,50 ml. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori.

IC.37 A/B

Su = 200 mq

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 7,50 ml. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

1. L'area può essere attuata previa cessione anticipata delle aree a parcheggio come individuate al punto 2.
2. Obbligo di cedere le aree destinate a parcheggio pubblico individuate come "B" e distinte al Foglio 20 mappali 489 e 498, di mq 750 circa.
3. In considerazione del fatto che l'area rientra in Classe Acustica IV, si dovrà prestare particolare attenzione nella redazione della valutazione previsionale del clima acustico.

IC.38

Su = Su esistente + mq 58 Su al piano terra e mq 138 Su al piano terzo

Usi ammessi: e 40, ricettivo alberghiero, dal 25% al 100% di Su

b11 pubblici esercizi, fino al 25% di Su

H.max = H esistente con gli adeguamenti necessari per collocare la funzione alberghiera

Prescrizioni particolari :

1. L'ampliamento al piano terra potrà consistere in strutture facilmente rimovibili a servizio delle attività già esistenti; tali strutture potranno anche occupare gli spazi compresi tra l'edificio ed i confini di proprietà; l'ampliamento al terzo piano potrà consistere in mq 150 circa di nuova costruzione e mq 22 circa di recupero di volumi esistenti.
2. E' ammessa deroga alle norme sulle distanze fino a ml. 4,00 dalla strada per la sopraelevazione e fino a confine per le strutture rimovibili al piano terra; la distanza minima dai confini deve comunque garantire il rispetto delle visuali libere previste dalla vigente regolamentazione.
3. L'intero piano di copertura potrà essere interessato da elementi di arredo a completamento dell'edificio.
4. Il sub-ambito può essere previa cessione anticipata delle aree destinate a controviale, come individuate al punto 5.
5. Obbligo di cedere le aree destinate a controviale parallelo alla via Emilia comprese all'interno del perimetro di comparto.
6. L'area di mq. 900 circa posta sul fronte di via Panzacchi dovrà essere destinata a parcheggio privato, con vincolo di destinazione.
7. In considerazione del fatto che l'area rientra in Classe Acustica IV, si dovrà prestare particolare attenzione nella redazione della valutazione previsionale del clima acustico.

IC.39 (Ex Corderia)

U.f = 0,53 mq di Su / mq di Sf

Usi ammessi: a1 residenza: 60%-100% S.U.

e40 : 0% - 100% S.U.

b3, b4, b9, b11, b12, b13, b16, b17, b19: 0%-40% di Su

Modalità di intervento: intervento diretto, con prescrizione relativa alla coerenza dell'intervento con il contesto, salvaguardando un varco trasversale di 10 m tra la Via D. Di Nanni ed l'ambito di nuovo insediamento, da destinare a Parcheggio Pubblico e Strada.

Altezza massima: H. max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Per la parte commerciale (media struttura di vendita) si applicano le prescrizioni della L.R. n. 9/1979.

Prescrizioni particolari :

In sede di progettazione dovrà essere verificato il clima acustico dell'area, onde verificare il rispetto dei limiti previsti per le zone residenziali

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti

- previsti in zone residenziali
2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
 3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
 4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

IC.40 (Pascoli-Pedrignone)

V = 1.339,50 mc (compresi edifici esistenti) sull'intera area (Su = 0,80 Sul)

Usi ammessi: a1 residenza

H.max = H esistente

Modalità di intervento: intervento diretto.

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali
2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

IC.41

Su = Su esistente

Usi ammessi: a1 residenza

H max = H esistente

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :Sull'edificato esistente sono ammessi esclusivamente interventi di MO e MS

IC.42 (San Bartolo)

Su = Su esistente

Usi ammessi: a1 residenza

H max = H esistente

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali
2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

IC.43 (San Bartolo)

Uf = 0,40 mq. di Su /mq di Sf.;

Usi ammessi: b23 scuola – funzione attuale

a1 residenza, a seguito della realizzazione della nuova sede scolastica di San Bartolo

H max = 10,0 m. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti

- previsti in zone residenziali e quello della zona scolastica, che dovrà rispettare la classe I.
2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
 3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
 4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

IC.44 (San Martino dei Mulini)

Su = Sue + 220 mq. Usi ammessi: a1 residenza, b16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, b.17 -Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
H max = 10,00 m. P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

1. cessione dell'area adibita all'uso pubblico che interessa il lotto; 2. la Su è aumentabile di 1 mq ogni 50 mq di area da cedere (con esclusione delle aree P1 e V), con un massimo di 20 mq, a compensazione della cessione dell'area adibita all'uso pubblico. 3. condizione per l'intervento è il mantenimento della sede del circolo ricreativo attualmente presente.

IC.45 (Albergo Triangolone)

Su = 1.600 mq

Sa = 60% di Su

Usi ammessi: e40, b11

a1 per la sola residenza del titolare, con Su max = 100 mq

H max = 10,00 m. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

IC.48 (Sant'Ermate, via Trasversale Marecchia)

Usi ammessi: a1

~~Su = Sue~~ ←

Sa max = 35% della Su;

IP min = 40% della SF

Hmax = 2 piani

TESTO SOSTITUITO

U.f = 0,13 mq di Su / mq di Sf

TESTO AGGIUNTO

La potenzialità edificatoria dei due ambiti deve essere concentrata sul lotto vuoto.

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni specifiche: obbligo di demolizione dell'edificio esistente (particella 458) dopo la realizzazione del nuovo (sulla parte perimetrata della particella 11) e ripristino del sito. Gli obblighi indicati sono condizione per il rilascio del certificato di abitabilità.

IC.49 (Capoluogo, via Emilia – Ex Odeon Club)

Usi ammessi: a1, b.4, b.5, b.11, e40, e41; Solo per la parte pubblica anche b16, b17, b19

Su = 1.500 mq compresa Sue

H max = 8,00 m. con esclusione delle parti interrato

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni specifiche: cessione di una quota della Su realizzata (pari a 300 mq); realizzazione di un parcheggio pubblico.

IC. 50 (Stradone nord)

Usi ammessi: a1 e usi urbani compatibili

Su max = 200 mq

Sa max = come definito dalle Norme del RUE

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni specifiche: realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 400 mq o, in alternativa, di un'altra opera di valore equivalente da definire in sede di convenzione.

IC.51 (San Michele)

Usi ammessi: a1

Sf insediabile = 3.000 mq circa

Su max = 1.000 mq

Sa max = come da normativa del RUE

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni specifiche:

1. realizzazione nella restante parte delle aree di proprietà di aree verdi di mitigazione e di parcheggi pubblici da cedere all'Amministrazione comunale;
2. predisposizione di specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
3. predisposizione di specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006.

IC.52 (San Michele)

Usi ammessi: a1 e usi urbani compatibili. È inoltre ammesso il mantenimento degli usi

in essere alla data di adozione del RUE (c26: artigianato di servizio agli automezzi).

Su max = Sue + 155 mq. utilizzabili solo per l'ampliamento degli spazi destinati all'attività in essere.

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

IC.53 (Capoluogo, via D. di Nanni, Hotel Ristorante Zaghini)

Usi ammessi: a1, b11, e40 e altri usi urbani compatibili

a) in caso di mantenimento degli attuali usi (b11, e40) è ammessa la realizzazione di un numero massimo di piani pari a 4 (compreso il piano terra)

b) in caso di cambio d'uso verso la residenza e/o altri usi urbani compatibili è ammessa la realizzazione di un numero massimo di piani pari a 3 (compreso il piano terra)

Lo standard V è monetizzabile in entrambi i casi.

Nel caso a) P1 e Pr/Pc (come da normativa del RUE per gli usi ammessi) potranno essere individuati in un raggio di accessibilità pedonale (da definire con apposita convenzione), mentre le caso b) P1 e Pr/Pc dovranno essere individuati all'interno del lotto.

In entrambi i casi l'intervento dovrà avvenire entro l'attuale sedime.

IC.54 (Capoluogo, via Falcone)

Usi ammessi: b5, b11, b12, b16, b24, e40, e41

Uf max = 0,35 mq/mq.

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni specifiche: i parcheggi Pr/Pc dovranno essere reperiti all'interno dell'area di pertinenza.

Art. 22. Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Nelle aree comprese negli ambiti AR inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AR in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
 - Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), Demolizione.
2. Nelle aree di cui al comma 1, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del POC. Sono ammessi incrementi di SU a parità di volume totale (art. 2.u dell'allegato "Definizioni") e di superficie coperta.
3. Sono ammessi frazionamenti delle aree e delle costruzioni solo a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderla più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del POC. A tal fine gli interventi di frazionamento sono soggetti entro gli ambiti AR ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, condizionata alla valutazione se possano costituire for-

- a. L'area si attua tramite intervento diretto.
- b. Ogni intervento deve essere comunque finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'intero comparto ed essere riferito all'intero sub-ambito IC.P.4.
- c. Gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento e ristrutturazione edilizia.
- d. Nell'attuazione del comparto devono essere applicate le disposizioni di cui all'art. 3.5 delle N.T.A. del P.T.C.P. 2007 della Provincia di Rimini, in merito alla mitigazione del rischio idraulico e alla tutela quali-quantitativa della risorsa idrica
- e. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati per gli edifici esistenti o di progetto
- f. In sede di richiesta di permesso di costruire si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 1. dovranno essere valutati gli eventuali impatti atmosferici e acustici dell'intervento che possono determinarsi sulle residenze circostanti e mettere in atto le misure di mitigazione eventualmente necessarie;
 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
 3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
 4. dovrà essere allegata una specifica relazione geologica che attesti la non esondabilità dell'area alla luce degli interventi realizzati dal Consorzio di Bonifica;
 5. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

CAPO 2.C. TERRITORIO RURALE

Art. 38. Articolazione

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale nei quattro ambiti definiti dal PSC:
 - gli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (AVN) di cui all'art. A-17 della L.R. 20/2000
 - gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) di cui all'art. A-18 della L.R. 20/2000

- e all'art. 9.7 del PTCP;
- gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19 della L.R. 20/2000 e all'art. 9.8 del PTCP;
 - gli ambiti agricoli periurbani (AAP) di cui all'art. A-20 della L.R. 20/2000 e all'art. 9.9 del PTCP.

Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:

- a) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
- b) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
- c) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
- d) le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC.
- e) le "aree percorse dal fuoco", per le quali valgono le prescrizioni di cui alla Legge n. 353/2000 art. 10.

2. L'obiettivo del PSC e del RUE nel territorio rurale è di mantenere e tutelare il sistema agricolo produttivo del territorio e, nello stesso tempo, di tutelare e valorizzare tutti gli elementi strutturali e naturali di valore storico-testimoniale e ambientale.

3 L'attuazione delle previsioni per gli ambiti definite nel presente Capo 2C delle Norme del RUE è subordinata al rispetto delle prescrizioni derivanti dal Titolo 2 delle Norme del PSC riguardanti i vincoli di tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche del territorio, e delle prescrizioni del Capo 3.3 delle Norme del PSC riguardanti la disciplina del territorio rurale. In particolare nelle aree instabili dovranno essere perseguitate le azioni di cui all'art. 17 comma 5 delle Norme del PSC.

Art. 39. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN

1. L'art. 72 del PSC individua cartograficamente e classifica gli ambiti AVN garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale, della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico per scopi culturali, scientifici, didattici e sociali, in conformità alle disposizioni del Titolo 9 del PTCP. Per i parametri relativi alle dimensioni minime delle aziende e alle possibilità di intervento si veda la tabella "AVN – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", allegata alle presenti norme.

2. Gli ambiti AVN comprendono le Zone di tutela naturalistica, i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrati nella tav. 2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dal Titolo 2 del PSC, le cui disposizioni sono prevalenti rispetto alle presenti norme.

TESTO AGGIUNTO

4. "Obiettivo di località".
 Gli Obiettivi di località indicano finalità, indirizzi, attenzioni, prescrizioni in determinati luoghi, che si devono perseguire nell'interesse pubblico, con l'attuazione del Rue, nei luoghi individuati dalle tavole di Rue. Tali obiettivi sono indicati da una specifica numerazione; sono descritti e disciplinati dalle norme stesse, nonché subordinati e riconducibili ad un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e smi.
 L'intervento edilizio ammesso per gli obiettivi individuati nelle tavole di Rue, è indicato nell'Allegato "Definizioni alle norme presenti".
 I parametri per l'Obiettivo di località N° 1, sono i seguenti:
 Volume lordo = Volume lordo esistente, Usi = a1, Attuazione mediante PdCC.
 L'edificio potrà essere costruito in area limitrofa, in ambito AVP, previa demolizione dell'esistente. I parametri urbanistici ed edilizi devono essere riportati anche nell'accordo da sottoscrivere ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e nella Convenzione attuativa.

- 5 I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
- 6 In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, delle dimensioni minime prescritte dalla normativa in materia.

Art. 57. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr)

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, nonché negli interventi che comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pr) nelle quantità prescritte, per le diverse superfici interessate dall'intervento, dalla tabella di seguito riportata.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.
3. Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui 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 Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene. Al di sotto di 40 mq di SU, negli ambiti esterni alle zone AS ES e IS non è richiesta l'eventuale quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali nel cambio d'uso verso gli usi b5, b11 e b12, ma è considerata sufficiente quella già esistente.
7. Nel caso di intervento di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari, la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta si riferisce alla sola superficie oggetto della variazione di carico urbanistico, dando atto che in nessun caso le dotazioni preesistenti possono essere diminuite. Nel caso di ristrutturazione edilizia estesa alla demolizione e ricostruzione fedele dell'immobile, la dotazione di parcheggio pertinenziale dovrà essere reperita per

TESTO AGGIUNTO

Fuori dagli ambiti
AS, ES e IS,

almeno il 50% di quella richiesta per la Nuova Costruzione nell'area oggetto di intervento ovvero in un'area o immobile posti in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (massimo 200 m. salvo diversa indicazione)

8. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. n. 122/89.
9. Nei Centri Storici AS, negli insediamenti storici IS e per interventi sull'esistente (esclusi gli interventi di Demolizione con ricostruzione e compresi quelli di Cambio d'uso) entro le parti degli ambiti consolidati più prossimi ai Centri Storici, l'Amministrazione Comunale può consentire, in luogo dei parcheggi pertinenziali, qualora si dimostri non fattibile la loro realizzazione, forme di convenzionamento con l'amministrazione stessa per dare la risposta più efficace al problema dell'accessibilità e della sosta. Le forme di convenzionamento (interventi diretti, asservimento di aree, convenzioni di gestione, impegno economico, ecc) sono definite dall'Amministrazione attraverso appositi atti.

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR) IN RELAZIONE AGLI USI

a1	<i>Residenza</i>	
d32	<i>Residenza di imprenditori agricoli professionali</i>	
b5	<i>Esercizi commerciali di vicinato</i>	
	2 posti-auto per ogni unità immobiliare e comunque almeno un posto auto ogni 50 mq. di Su o frazione.	
	Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa.	
	Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto qualora non siano soddisfatte le dotazioni prescritte per le autorimesse chiuse. ←	
b3	<i>Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</i>	
b14	<i>Attività espositive, fieristiche, congressuali</i>	
b19	<i>Attività sanitarie e assistenziali</i>	
	1 posto auto ogni 25 mq. di Su o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).	
b12	<i>Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese</i>	
b26	<i>Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)</i>	
b13	<i>Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale</i>	
b22	<i>Attività di interesse comune di tipo religioso</i>	
b23	<i>Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici</i>	
b25	<i>Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale</i>	
b51	<i>Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile</i>	
	1 posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione.	

TESTO AGGIUNTO

Negli ambiti AS, ES e IS è ammesso sostituire la dotazione preesistente di autorimessa pertinenziale chiusa, mediante l'individuazione di posti auto all'aperto, purché la proprietà disponga di un'area pertinenziale o limitrofa all'edificio oggetto di intervento; in tale area è consentito collocare il/i posto/i auto, in aggiunta ai posti auto relativi alla funzione presente. L'area in cui collocare il/i posto/i auto, deve essere della medesima proprietà.

- b4 *Studi professionali e uffici in genere*
 b11 *Pubblici esercizi*
 b16 *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
 b21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
 1 posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione.
-

- b6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*
 b7 *Grandi strutture di vendita al DETTAGLIO*

i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
	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

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 superfici di vendita 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 dotazione richieste di cui sopra .

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

- b9 *Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi*
 b10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
 c27 *Attività manifatturiere artigianali o industriali*
 c28 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*
 c29 *Attività estrattive*
 c30 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*
 c31 *Attività per la logistica delle merci*
 d38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
 1 posto auto ogni 65 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
-

- b17 *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
 b18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso*

b17

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
- 1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 posto auto ogni 100 mq. di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).

d37 *Attività agrituristiche*

e40 *Attività ricettive alberghiere*

e41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

1 p.a. ogni 40 mq. di Su, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

e42 *Campeggi e villaggi turistici*

numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Art. 58. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree V, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o V per ogni 100 mq. di Su interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art.A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

1 alloggio medio = 80 mq. di Su ;
dimensione media della famiglia = 2,11 persone (al 2020);
quindi 100 mq. Su = 2,65 abitanti.
La dotazione minima richiesta dalla Legge 20/2000 è di 30 mq. per abitante; pertanto il rapporto diviene:
 $(P2 + V) \text{ min} = 80 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di Su.}$
3. ***Negli interventi edilizi diretti*** (non programmati nel POC):
 - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b4, b5, b12, b13, b16, c26) la dotazione richiesta negli ambiti AS, ES, IS, AUC è la seguente:
P1 = 30 mq. (ogni 100 mq. di Su);
V = 10 mq. (ogni 100 mq. di Su)
al di sotto dei 3 posti auto, la dotazione P1 può essere monetizzata; la dotazione di V (verde ed eventuali parcheggi P2) può essere monetizzata in base ai criteri dell'art. 60.

TESTO AGGIUNTO

Art. 17. Demolizione (D)**Demolizione con ricostruzione (DR) SOPPRESSO**

1. *Definizione:* gli interventi di *demolizione senza ricostruzione e recupero del sedime*, riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura 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.
2. **SOPPRESSO**

B3. Interventi non edilizi**Art. 18. Modificazione morfologica del suolo (MM)**

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi

Art. 19. Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)

1. *Definizione:* costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:
 - a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;
 - b) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;
 - c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);
 - d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni;
 - e) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche;
 - f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.
2. Gli interventi relativi agli elementi di arredo e di servizio devono essere comunicati al Comune almeno 15 giorni prima dell'installazione attraverso idonea documentazione tecnica.

Art. 20 Recupero e risanamento aree libere (RRA)

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi

3. *Definizione:* gli interventi di demolizione e ricostruzione su diverso sedime dal precedente, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella loro ricostruzione secondo quantità e parametri definiti. Gli interventi di demolizione prevedono che la ricostruzione dell'immobile avvenga anche su diverso sedime e con forma diversa dell'edificio. Tali interventi sono ammessi solo nelle aree sotto indicate: - Obiettivo di località N° 1: è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio attualmente ad uso magazzino e servizi, a parità di Volume lordo esistente (desunto dallo stato di fatto legittimato dall'ultimo atto abilitativo).