

PROVINCIA DI PIACENZA

COMUNE DI PIOZZANO



**RUE**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**DICEMBRE 2010**



**INDICE**

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
CAPO I	PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE .....	5
ART. 1	CONTENUTI GENERALI .....	5
ART. 2	APPLICAZIONE DEL RUE E DEI SUOI ELABORATI.....	6
CAPO II	INDICI URBANISTICO-EDILIZI.....	7
ART. 3	INDICI URBANISTICI .....	7
ART. 4	INDICI EDILIZI .....	8
ART. 5	APPLICAZIONE DEGLI INDICI E DISTANZE .....	12
CAPO III	CATEGORIE DI INTERVENTO E LORO DEFINIZIONI .....	13
ART. 6	CATEGORIE DI INTERVENTO.....	13
ART. 7	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO .....	16
ART. 8	USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI .....	18
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL RUE .....	19
CAPO IV	STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....	19
ART. 9	OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	19
ART. 10	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	21
ART. 11	RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	22
TITOLO III	DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	23
CAPO V	AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE.....	23
ART. 12	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI .....	23
CAPO VI	SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....	24
ART. 13	AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....	24
CAPO VII	SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO.....	26
ART. 14	AMBITI URBANI CONSOLIDATI RESIDENZIALI D'INTEGRAZIONE .....	26
ART. 15	AMBITI URBANI CONSOLIDATI RESIDENZIALI (soppresso) .....	28
ART. 16	AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	29
CAPO VIII	SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE .....	31
ART. 17	AMBITI DEL TERRITORIO RURALE .....	31
ART. 18	AMBITI AGRICOLI A VOCAZIONE PRODUTTIVA.....	34
ART. 19	AMBITI AGRICOLI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE .....	35
ART. 20	AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO.....	37
ART. 21	EDIFICI AGRICOLI NON PIU' DESTINATI ALL'AGRICOLTURA .....	39
CAPO IX	SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	41
ART. 22	INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ...	41

ART. 23	AREE ED ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI .....	43
TITOLO IV	NORME FINALI .....	46
ART. 24	SALVAGUARDIA DEL VERDE.....	46
ART. 25	PARCHEGGI PRIVATI .....	46
ART. 26	EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL RUE.....	47
ART. 27	UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI .....	48

**TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I        PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

**ART. 1        CONTENUTI GENERALI**

- 1.1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) contiene la disciplina generale e specifica degli interventi di trasformazione del territorio, con l'eccezione di quella relativa agli ambiti di riqualificazione e per nuovi insediamenti assegnata al Piano Operativo Comunale (POC), in conformità alle previsioni e alle norme del Piano Strutturale Comunale (PSC), come specificato dall'articolo 29 della Legge Regionale n. 20 del 2000 e s.m.i.
- 1.2. Il RUE, ai sensi dell'articolo 29 e in coerenza all'Allegato della Legge Regionale n. 20 del 2000 e s.m.i., provvede inoltre a:
- 1.2.1. specificare la configurazione topografica delle infrastrutture ed attrezzature esistenti di rilievo territoriale individuate dal PSC;
  - 1.2.2. individuare e definire topograficamente le dotazioni ecologiche e territoriali esistenti di livello comunale nel territorio urbanizzato ed in quello rurale, in coerenza alle indicazioni del PSC;
  - 1.2.3. specificare topograficamente gli ambiti individuati dal PSC nel territorio urbanizzato ed in quello rurale ed articolare gli stessi in aree e normative di intervento sulla base di specifiche destinazioni e delle tipologie insediative esistenti;
  - 1.2.4. individuare, nell'intero territorio comunale, gli immobili di valore storico testimoniale e specificare per ciascuno di essi la categoria degli interventi di recupero ammissibili.

**ART. 2      APPLICAZIONE DEL RUE E DEI SUOI ELABORATI**

- 2.1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni della legislazione vigente, e in particolare secondo quanto dettato dalla Legge Regionale n. 20 del 2000 e s.m.i., e dalle presenti norme.
- 2.2. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) si riferisce alle presenti norme tecniche d'attuazione e agli allegati elaborati di cui al Piano Strutturale Comunale (PSC)
- 2.3. In caso di non corrispondenza fra le tavole a scala diversa fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.
- 2.4. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile da parte del RUE non conferisce il titolo di edificabilità al terreno stesso ove non sussistano le opere di urbanizzazione primaria, ovvero l'impegno da parte del Comune o dei richiedenti l'autorizzazione a costruire, di procedere alla loro attuazione contemporaneamente alle costruzioni oggetto di intervento.

**CAPO II**      **INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

**ART. 3**      **INDICI URBANISTICI**

3.1. Sono indici urbanistici del presente RUE i seguenti elementi, sulla base delle definizioni di seguito riportate, ferme restando le definizioni prevalenti ai sensi della vigente legislazione in materia:

3.1.1. Superficie fondiaria (SF): è la superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio, corrispondente al lotto, calcolata al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche e al lordo delle aree private ad uso pubblico. Nel caso di non coincidenza tra la superficie individuata su carta tecnica, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si deve assumere quest'ultima come superficie fondiaria.

3.1.2. Indice di utilizzazione fondiaria (UF=SUL/SF): è la quantità massima di superfici realizzate o realizzabili su una determinata superficie fondiaria. Si esprime attraverso il rapporto in mq/mq tra le quantità massime edificabili (SUL) e la relativa superficie fondiaria (SF).

3.1.3. Indice di fabbricabilità fondiaria (IF=VC/SF): è la quantità massima di volumi realizzati o realizzabili su una determinata superficie fondiaria. Si esprime attraverso il rapporto in mc/mq tra le quantità massime edificabili (VC) e la relativa superficie fondiaria (SF).

3.1.4. Rapporto di copertura (RC=SC/SF): è il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF), indicato come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

**ART. 4**      **INDICI EDILIZI**

4.1. Sono indici edilizi del presente RUE i seguenti elementi, sulla base delle definizioni di seguito riportate, ferme restando le definizioni prevalenti ai sensi della vigente legislazione in materia:

4.1.1. Superficie utile lorda (SUL): Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

4.1.2. Superficie coperta (SC): è la proiezione sul piano orizzontale del profilo dell'edificio sopra il livello del suolo. Sono inclusi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (porticati, logge), sono esclusi i balconi, i cornicioni, gli sporti in genere (per un aggetto massimo di m 1,50), le sporgenze decorative o funzionali (pluviali, condotte impiantistiche), e le scale esterne aperte e scoperte.

4.1.3. Superficie utile (SU): Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile:

- a. le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- b. le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- c. i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- a. i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- b. le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).”

4.1.4. SA superficie accessoria: Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80. Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- a. spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- b. le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- c. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- d. i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n.11/1998;
- e. i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- f. le autorimesse e i posti auto coperti;
- g. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- h. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

- 4.1.5. SE superficie esclusa: è la superficie che non costituisce né superficie utile abitabile (SU), né superficie accessoria (SA), ed è composta dalle seguenti aree:
- a. i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
  - b. gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
  - c. gli spazi comuni (condominiali) di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli);
  - d. i corselli condominiali delle autorimesse, anche se coperti, e relative rampe;
  - e. tetti verdi e i lastrici solari a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni.
- 4.1.6. Sagoma piani volumetrica: è la figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura del fabbricato e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
- 4.1.7. Volume totale o complessivo (VC): è il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma piani volumetrica, come definita nel precedente comma.
- 4.1.8. Volume utile (VU): è la somma dei prodotti delle superfici di pavimento per le relative altezze utili. Il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
- 4.1.9. Altezza dei fronti (HF): è l'altezza di ogni fronte dell'edificio; viene misurata dalla quota media della linea di stacco dell'edificio sul fronte alla più alta delle seguenti quote:
- a. intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina SU;
  - b. linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);

- c. linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- d. sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20 (per gli edifici con copertura piana);
- e. media delle altezze dei punti più alti sull'estradosso della copertura per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20; i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

L'altezza dei fronti dell'edificio è il parametro da utilizzare ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini, dalle strade e da altri edifici.

- 4.1.10. Altezza massima del fabbricato (HM): è l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (HF).
- 4.1.11. Altezza utile (HU): è l'altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti) senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.
- 4.1.12. Distanza dai confini (Dc): è la lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge la sagoma planivolumetrica dell'edificio con il confine delle proprietà. La distanza dal confine stradale è la lunghezza minima intercorrente tra la sagoma planivolumetrica del fabbricato e il ciglio stradale così come definito dal Nuovo Codice della strada.
- 4.1.13. Distanza o distacco tra edifici (De): è la lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge le sagome planivolumetriche di due edifici prospicienti.
- 4.1.14. Indice di visuale libera (Ivl): è il rapporto fra la distanza dei vari fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza dei fronti stessi. In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera relative ai due fronti, che non devono sovrapporsi, si raccordano con linea retta.

**ART. 5            APPLICAZIONE DEGLI INDICI E DISTANZE**

- 5.1. Gli indici di fabbricabilità (IF) e di utilizzazione fondiaria (UF) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti.
- 5.2. Negli Ambiti del sistema insediativo storico, di cui al successivo ART. 13, le distanze minime tra i fabbricati (De) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerate senza tener conto delle parti aggiuntive ed incongrue prive, a parere della Commissione Edilizia, di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.
- 5.3. In tutti gli altri Ambiti le distanze minime tra gli edifici (De), tra edifici e confini di proprietà, escluse le zone di rispetto dalle strade e dai cimiteri, quando non diversamente disposto, sono regolate dall'Indice di visuale libera (Ivl), che non deve essere inferiore a 0,5 con un minimo assoluto di 5,00m.
- 5.4. La distanza tra fabbricati (De) non può essere inferiore alla somma dei distacchi calcolati con l'Indice di visuale libera (Ivl) pertinenti le fronti prospicienti con un minimo di 10m.
- 5.5. Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco su confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.
- 5.6. Nel caso di due o più lotti contigui liberi, la costruzione in aderenza è ammessa a condizione che sia presentato, in accordo fra i proprietari, un progetto unitario e che il vincolo reciproco di costruzione in aderenza sia trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 5.7. Fermo restando quanto disposto dalle norme di carattere igienico sanitario, è ammessa la costruzione a confine in presenza di accordo privato tra confinanti, fatte salve le norme del Codice Civile.
- 5.8. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche, comprese le vicinali di uso pubblico, la distanza minima va riferita ai cigli stradali anche se non coincidenti con i confini di proprietà e dovrà conformarsi a quanto previsto in merito dal Decreto Legislativo n.285 del 1992 ("Nuovo Codice della Strada").

**CAPO III**      **CATEGORIE DI INTERVENTO E LORO DEFINIZIONI**

**ART. 6**      **CATEGORIE DI INTERVENTO**

- 6.1. In applicazione alle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi sono riconducibili alle categorie di seguito elencate e descritte.
- 6.2. Manutenzione Ordinaria (MO). Gli interventi di manutenzione ordinaria sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 6.3. Manutenzione Straordinaria (MS). Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono nelle opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
- 6.4. Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RS). Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 6.5. Ristrutturazione Edilizia (RE). Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione

edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

6.6. Nuova Edificazione (NE). Gli interventi di nuova costruzione, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

6.6.1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto nel successivo comma

6.6.2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

6.6.3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

6.6.4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

6.6.5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6.6.6. le pertinenze che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

6.6.7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

- 6.7. Ristrutturazione urbanistica (RU). Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**ART. 7      VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

- 7.1. La variazione consiste negli interventi, anche non connessi a trasformazioni fisiche, che apportano modifiche all'uso o alla funzione dell'immobile o della singola unità immobiliare.
- 7.2. Per l'intero territorio comunale le categorie di destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistico - edilizi sono le seguenti:
- 7.2.1. A) funzione abitativa;
- 7.2.2. B) funzioni terziarie:
- b1) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
- b2) funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;
- b3) funzioni di servizio ivi comprese la sede di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- b4) commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, autotrasporto, concessionari autoveicoli;
- 7.2.3. C) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera B), ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- 7.2.4. D) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- 7.2.5. E) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
- 7.3. Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi del presente RUE.
- 7.4. Le variazioni di destinazione d'uso, anche non connesse a trasformazioni fisiche, sono soggette a permesso di costruire o DIA quando comportano

il passaggio dall'una all'altra delle categorie (indicate con le lettere A, B, C, D, ed E) di cui al presente articolo.

- 7.5. Le variazioni di destinazione d'uso, anche non connesse a trasformazioni fisiche, sono soggette a permesso di costruire o DIA quando comportano il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie (indicate con le sigle b1, b2, b3 e b4) di cui al presente articolo.
- 7.6. Le modifiche di destinazioni d'uso all'interno della medesima categoria o sottocategoria non sono soggette né a permesso di costruire né a DIA, fermo restando il rispetto delle destinazioni previste dalle norme relative agli Ambiti del presente RUE.
- 7.7. Non sono considerate variazioni della destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati né a permesso di costruire né a DIA, gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30mq per ogni singola unità immobiliare.
- 7.8. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge. o comunque dal permesso di costruire o da DIA; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

**ART. 8**      **USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI**

- 8.1. Per quanto attiene alla individuazione e delimitazione delle aree interessate da dissesto idraulico e idrogeologico, il presente RUE recepisce integralmente la disciplina attualmente in vigore in base al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e al PTCP di Piacenza.
- 8.2. Per quanto attiene alle limitazioni per le attività di trasformazione e d'uso del suolo, nonché la definizione delle aree nelle quali sono vietate le nuove costruzioni e il cambio di destinazione d'uso che aumentino l'esposizione al rischio, derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico, si dovrà fare riferimento all'allegato studio geologico e alle relative norme che costituiscono parte integrante del presente RUE.
- 8.3. Nel caso di area ricadente in entrambi i sistemi vincolistici, di cui ai precedenti commi, si dovranno applicare le prescrizioni più restrittive fra quelle indicate nelle relative norme.
- 8.4. Per quanto attiene alle limitazioni per le attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalla individuazione e delimitazione delle fasce fluviali, si dovrà fare riferimento agli allegati riportanti gli aspetti condizionanti, che costituiscono parte integrante del RUE, in conformità alla Direttiva Regionale n.126 del 2002.
- 8.5. Il prelievo dalle falde idriche, le escavazioni tese allo sfruttamento di risorse del suolo e sottosuolo, nonché la perforazione di pozzi da parte di enti o privati, sono soggetti a preventiva autorizzazione o concessione del Sindaco, ferme rimanendo le vigenti norme di settore.
- 8.6. L'autorizzazione, ove rilasciata, e la concessione devono, in ogni caso, contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la tutela idrogeologica, ecologica e ambientale del territorio comunale.
- 8.7. I limiti e le prescrizioni alle trasformazioni stabiliti nello studio geologico e idrogeologico fanno parte integrante della presente normativa del RUE e devono essere applicate ed espressamente richiamate in sede di ogni intervento di trasformazione nel territorio comunale.

**TITOLO II ATTUAZIONE DEL RUE**

**CAPO IV STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

**ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 9.1. Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della vigente legislazione, quelle relative ai seguenti interventi:
- 9.1.1. le strade residenziali;
  - 9.1.2. gli spazi di sosta o di parcheggio;
  - 9.1.3. le fognature e gli impianti di depurazione;
  - 9.1.4. la rete idrica, ovvero il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - 9.1.5. la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - 9.1.6. la rete di distribuzione del gas;
  - 9.1.7. la rete di distribuzione del telefono;
  - 9.1.8. la pubblica illuminazione;
  - 9.1.9. gli spazi di verde attrezzato;
  - 9.1.10. le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e opere relative;
  - 9.1.11. i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - 9.1.12. e inoltre gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.
- 9.2. Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della vigente legislazione, quelle relative ai seguenti interventi:
- 9.2.1. gli asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - 9.2.2. i mercati di quartiere;
  - 9.2.3. le delegazioni comunali;

- 9.2.4. le chiese e gli altri edifici religiosi;
  - 9.2.5. gli impianti sportivi di quartiere;
  - 9.2.6. le aree verdi di quartiere;
  - 9.2.7. i centri sociali e civici;
  - 9.2.8. le attrezzature culturali;
  - 9.2.9. le attrezzature sanitarie;
  - 9.2.10. le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
  - 9.2.11. ivi comprese le aree a parcheggio di pertinenza di tutte le destinazioni ed attività di cui ai precedenti commi.
- 9.3. Il rilascio del permesso di costruire, o della DIA equipollente, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi della legislazione vigente.
- 9.4. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.
- 9.5. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.
- 9.6. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
- 9.7. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni.
- 9.8. Ogni cinque anni il Comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

**ART. 10      INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

- 10.1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
- 10.1.1. gli interventi di nuova costruzione;
  - 10.1.2. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - 10.1.3. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi negli Ambiti del sistema insediativo storico, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- 10.2. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale in conformità alle previsioni del presente RUE e della disciplina urbanistico - edilizia vigente, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario in vigore.
- 10.3. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

**ART. 11      RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

- 11.1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche a edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo.
- 11.2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
- 11.3. Il contributo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi specifici:
- 11.3.1. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della vigente legislazione;
- 11.3.2. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- 11.3.3. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- 11.3.4. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 11.3.5. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
- 11.4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

**TITOLO III DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

**CAPO V AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE**

**ART. 12 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI**

- 12.1. Il territorio comunale è suddiviso dal presente RUE in ambiti omogenei secondo la seguente classificazione, nel rispetto del Piano Strutturale Comunale (PSC):
- 12.1.1. Ambiti del sistema insediativo storico, di cui al successivo ART. 13;
  - 12.1.2. Ambiti urbani consolidati residenziali d'integrazione, di cui al successivo ART. 14;
  - 12.1.3. Ambiti urbani consolidati residenziali, di cui al successivo ART. 15;
  - 12.1.4. Ambiti per attività produttive, di cui al successivo ART. 16;
  - 12.1.5. Ambiti del territorio rurale, di cui al successivo ART. 17 e seguenti;
  - 12.1.6. Ambiti per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, di cui al successivo ART. 23.
- 12.2. Negli Ambiti di cui al precedente comma, l'edificazione si attua per intervento diretto.
- 12.3. La disciplina degli Ambiti per nuovi insediamenti residenziali e degli Ambiti per nuove attività produttive è stabilita dal Piano Operativo Comunale, nel rispetto del Piano Strutturale Comunale (PSC).

**CAPO VI SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

**ART. 13 AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

- 13.1. Sulla base di quanto specificato dal Piano Strutturale Comunale PSC, le presenti norme articolano la disciplina degli elementi individuati in base alle caratteristiche architettonico - decorative e morfologico - strutturali del patrimonio edilizio esistente, conformemente a quanto previsto dalle norme di PTCP vigente.
- 13.2. In particolare le presenti norme recepiscono la perimetrazione dei Centri Storici, costituiti dai tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione, sulla base di quanto stabilito dal Piano Strutturale Comunale PSC.
- 13.3. All'interno di tali perimetri, sulla base dell'obiettivo primario di valorizzazione e conservazione dei centri storici, è stabilita la seguente disciplina generale.
- 13.3.1. E' vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale.
- 13.3.2. Sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato.
- 13.3.3. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
- 13.4. Negli Ambiti urbani del sistema insediativo storico è stabilita la seguente disciplina generale delle destinazioni d'uso ammesse, le quali devono essere compatibili con il prevalente uso residenziale e con la qualità complessiva del tessuto dal punto di vista della forma urbana e delle preesistenze ambientali.

- 13.4.1. Essi sono destinati prevalentemente alle funzioni di cui alla categoria A delle presenti norme, ovvero alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi, quali autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune ed accessori per la residenza.
- 13.4.2. Ai fini dell'integrazione della residenza stessa con altre funzioni urbane sono pure ammesse, come destinazioni compatibili, le destinazioni d'uso di cui alla categoria B, relativamente alle sottocategorie b1, b2, b3, e alla categoria E, delle presenti norme, fermo restando quanto stabilito dal successivo comma.
- 13.4.3. Sono tassativamente escluse le attività artigianali insalubri di prima classe e di quelle che, per emissione di gas o altre esalazioni, fumo, rumore, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, sono incompatibili con la residenza stessa.
- 13.5. Il perimetro degli Ambiti del sistema insediativo storico è individuato sugli elaborati allegati alle presenti norme, e al suo interno, vale la seguente disciplina specifica.
- 13.5.1. Gli immobili sono soggetti esclusivamente agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo, e deve essere rispettato il seguente indice:
- IF = IF esistente;
- HM = HM esistente
- 13.5.2. E' fatta salva la possibilità di cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.
- 13.5.3. Inoltre, per le zone di detta natura collocate all'esterno del perimetro urbanizzato del Capoluogo, è ammessa anche la destinazione a servizio dell'agricoltura.
- 13.5.4. Nel rispetto del contesto paesaggistico e ambientale, in deroga al Rapporto di copertura esistente, è ammessa la realizzazione di fabbricati di autorimesse in misura non superiore a 30mq.

**CAPO VII SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO**

**ART. 14 AMBITI URBANI CONSOLIDATI RESIDENZIALI D'INTEGRAZIONE**

- 14.1. All'interno del territorio urbanizzato, gli Ambiti urbani consolidati residenziali d'integrazione sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Tali ambiti sono caratterizzati dalla residenza come destinazione d'uso prevalente.
- 14.2. Tutti gli Ambiti urbani consolidati residenziali d'integrazione, devono rispettare i seguenti obiettivi, ovvero: il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili; inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.
- 14.3. Negli Ambiti urbani consolidati residenziali d'integrazione è stabilita la seguente disciplina generale delle destinazioni d'uso ammesse, le quali devono essere compatibili con il prevalente uso residenziale e con la qualità complessiva del tessuto dal punto di vista della forma urbana e delle preesistenze ambientali.
- 14.3.1. Essi sono destinati prevalentemente alle funzioni di cui alla categoria A delle presenti norme, ovvero alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi, quali autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune ed accessori per la residenza.
- 14.3.2. Ai fini dell'integrazione della residenza stessa con altre funzioni urbane sono pure ammesse, come destinazioni compatibili, le destinazioni d'uso di cui alla categoria B, relativamente alle

sottocategorie b1, b2, b3, ed alla categoria E, delle presenti norme, fermo restando quanto stabilito dal successivo comma.

14.3.3. Sono tassativamente escluse le attività artigianali insalubri di prima classe e di quelle che, per emissione di gas o altre esalazioni, fumo, rumore, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, sono incompatibili con la residenza stessa.

14.4. Il perimetro degli ambiti urbani consolidati residenziali d'integrazione è individuato negli elaborati allegati alle presenti norme. All'interno di tali ambiti oltre a quanto sopra specificato, vale la seguente disciplina specifica.

14.4.1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione con o senza ricostruzione, e di nuova edificazione, limitatamente ad ampliamenti e sopraelevazioni, tutti nel rispetto dei seguenti indici massimi:

IF = IF esistente oppure 1,2 mc/mq

HM = 7,50 m

RC = 0,35 mq/mq

14.4.2. Nei casi di nuova edificazione o anche demolizione con ricostruzione per tutte le costruzioni devono essere previsti spazi per parcheggi privati nella misura fissata dalle presenti norme nel successivo ART. 25. Nel rispetto del contesto paesaggistico e ambientale, in deroga al Rapporto di copertura, è ammessa la realizzazione di fabbricati di autorimesse in misura non superiore a 30mq.

14.4.3. E' prescritto il mantenimento delle piantumazioni esistenti e comunque, in caso di comprovata necessità, non possono essere abbattuti alberi ad alto fusto senza autorizzazione comunale; inoltre in caso di abbattimento o di avvizzimento le piante devono essere sostituite con essenze analoghe.

ART. 15 AMBITI URBANI CONSOLIDATI RESIDENZIALI (soppresso)

**ART. 16 AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

- 16.1. All'interno del territorio urbanizzato, gli Ambiti per attività produttive esistenti sono le parti del territorio caratterizzate dalla prevalente presenza di attività economiche e produttive. Tali ambiti possono anche contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.
- 16.2. Tutti gli Ambiti per attività produttive esistenti devono rispettare l'obiettivo primario di limitare gli impatti delle attività insediate.
- 16.3. Negli Ambiti per attività produttive esistenti è stabilita la seguente disciplina generale delle destinazioni d'uso ammesse.
- 16.3.1. Essi sono destinati prevalentemente alle funzioni di cui alla categoria C delle presenti norme, ovvero alle funzioni produttive di tipo manifatturiero, ivi compresi gli insediamenti di tipo agro - industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, con l'esclusione delle attività insalubri di prima classe e di quelle che, per emissione di gas o altre esalazioni, fumo, rumore, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, sono incompatibili con la residenza stessa.
- 16.3.2. Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria D, ovvero alle funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale.
- 16.3.3. Come destinazioni d'uso compatibili sono ammesse anche, come destinazioni compatibili, le destinazioni d'uso di cui alla categoria A ed alla categoria B, relativamente alle sottocategorie b1, b2, b3, fermo restando quanto stabilito dal successivo comma.
- 16.3.4. Nel rispetto degli indici previsti è consentito la costruzione di uffici, locali di abitazione, silos ed autorimesse connessi all'attività nonché la costruzione di uno a due alloggi per ogni lotto, nella misura massima di 300 mq di Superficie Utile Lorda SUL, esclusivamente per la proprietà e/o per il personale addetto alla sorveglianza.

16.4. Il perimetro degli ambiti per Attività produttive esistenti è individuato sugli elaborati allegati alle presenti norme. All'interno di tali ambiti oltre a quanto sopra specificato, vale la seguente disciplina specifica.

16.4.1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione con o senza ricostruzione, e di nuova edificazione, tutti nel rispetto dei seguenti indici massimi:

UF = UF esistente oppure 1 mq/mq

HM = 7,50 m

RC = 0,60 mq/mq

16.4.2. In tutti i casi di intervento devono essere previsti spazi per parcheggi privati nella misura fissata dalle presenti norme nel successivo ART. 25.

**CAPO VIII SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE**

**ART. 17 AMBITI DEL TERRITORIO RURALE**

- 17.1. Gli ambiti del territorio rurale comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività dirette o connesse all'agricoltura. Essi includono anche gli edifici agricoli non più destinati all'agricoltura, nonché gli edifici non agricoli situati nel territorio rurale.
- 17.2. Negli ambiti del territorio rurale si deve rispettare, quale obiettivo primario, la necessità di integrare e rendere coerenti le politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.
- 17.3. Il perimetro degli ambiti del territorio rurale è individuato negli elaborati allegati ed è suddiviso nei seguenti ambiti:
- 17.3.1. Ambiti agricoli a vocazione produttiva;
  - 17.3.2. Ambiti agricoli di valore naturale ed ambientale;
  - 17.3.3. Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
  - 17.3.4. Edifici agricoli non più destinati all'agricoltura.
- 17.4. Ferme restando le prescrizioni di cui ai successivi articoli, in tutti gli ambiti del territorio rurale è stabilita la seguente disciplina generale delle destinazioni d'uso ammesse:
- 17.4.1. Essi sono destinati prevalentemente alle funzioni di cui alla categoria D delle presenti norme, ovvero alle funzioni agricole o a quelle connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli Imprenditori Agricoli Professionali. Sono quindi ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle,

silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

17.4.2. In tali ambiti sono destinazioni d'uso prevalenti: le case di civile abitazione al servizio della produzione agricola e in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei lavoratori agricoli, dei loro familiari e del personale dipendente, ossia dell'Imprenditore Agricolo Professionale, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente. Sono destinazioni d'uso ammesse: i fabbricati al servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa quali stalle, fienili, depositi, porcilaie, sili, serbatoi idrici, magazzini per prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione e alla conservazione dei prodotti agricoli nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e manutenzione di detti impianti.

17.4.3. In tali ambiti sono sempre escluse le attività insalubri di prima classe individuate dal DM del 12 febbraio 1971 e s.m.i., ad eccezione degli allevamenti animali e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli.

17.5. In tutti gli ambiti del territorio rurale la disciplina di intervento è costituita specificamente dall'intervento diretto.

17.6. In tutti gli ambiti del territorio rurale, fatta eccezione gli edifici agricoli non più destinati all'agricoltura, nonché gli edifici non agricoli situati nel territorio rurale, gli interventi sono assoggettati alle seguenti prescrizioni.

17.6.1. Essi sono subordinati al vincolo di non edificazione su superfici agricole pari allo 0,03 mc/mq relativo ai volumi da ristrutturare, recuperare o edificare, da trasciversi presso i registri immobiliari.

17.6.2. Nel caso di alienazione degli insediamenti esistenti, finalizzata alla ristrutturazione o al recupero, l'Imprenditore Agricolo Professionale non potrà edificare nuovi edifici agricoli nei fondi di pertinenza della azienda alienata, per dieci anni.

- 17.7. Inoltre, in tutti gli ambiti del territorio rurale, fatta eccezione gli edifici agricoli non più destinati all'agricoltura, nonché gli edifici non agricoli situati nel territorio rurale, gli interventi sono assoggettati a presentazione di istanza con i seguenti documenti:
- 17.7.1. la documentazione comprovante i titoli, ovvero i requisiti, di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi del Decreto Legislativo n. 99 del 2002;
  - 17.7.2. la dichiarazione con motivazioni sulle reali necessità dell'Imprenditore Agricolo Professionale per gli interventi oggetto dell'istanza stessa; in particolare la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente;
  - 17.7.3. una relazione con analisi dello stato delle urbanizzazioni primarie per qualsiasi tipo di intervento, prevedendone se necessario l'adeguamento sulla base delle previsioni relative all'intervento stesso e della sua localizzazione.
- 17.8. Per i soggetti non aventi titolo non è ammessa la nuova edificazione se non per quanto riguarda piccoli edifici accessori, destinati al ricovero degli attrezzi o ad essi assimilabili, fino ad una superficie 50 mq una tantum.

**ART. 18 AMBITI AGRICOLI A VOCAZIONE PRODUTTIVA**

- 18.1. Gli Ambiti agricoli a vocazione produttiva comprendono le aree dedicate alle attività agricole e agli insediamenti produttivi a servizio e/o supporto dell'attività agricola.
- 18.2. All'interno degli Ambiti agricoli a vocazione produttiva, oltre a quanto prescritto nel precedente articolo ART. 17, vale la seguente disciplina specifica.
- 18.2.1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nel rispetto della SUL esistente. Sono ammessi inoltre gli ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo del 30% della SUL esistente. In questi casi l'altezza massima HM non deve comunque superare l'altezza degli edifici esistenti.
- 18.2.2. Nel caso di nuova edificazione, fermo restando quanto disposto dal successivo comma, si applicano i seguenti indici, applicabili alla superficie dei terreni dell'azienda:
- IF = 0,03 mc/mq
- HM = 10,00 m (esclusi volumi tecnici)
- 18.3. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla verifica dei seguenti requisiti minimi.
- 18.3.1. Essi sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria.
- 18.3.2. Oltre a quanto sopra prescritto, la realizzazione di nuovi edifici a uso residenziale è ammessa solo se le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non si possano soddisfare attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

**ART. 19 AMBITI AGRICOLI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE**

- 19.1. Gli Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale comprendono le aree di salvaguardia paesaggistica, le aree agricole di tutela del sistema forestale boschivo e le fasce di terreno che si sviluppano lungo i corsi d'acqua.
- 19.2. All'interno degli Ambiti agricoli di valore naturale ed ambientale, oltre a quanto prescritto nel precedente articolo ART. 17, vale la seguente disciplina specifica.
- 19.2.1. Sono vietate forme di utilizzazione che possono alterare l'equilibrio delle specie spontanee esistenti.
- 19.2.2. Fermo restando quanto specificato nei successivi commi, sono ammessi esclusivamente, nei limiti stabiliti dalla normativa vigente: il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche, tipologiche e costruttive originarie, ovvero gli interventi su edifici e manufatti edilizi esistenti consistenti in opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, e ampliamento una tantum sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda SUL esistente mantenendone le caratteristiche della copertura e delle murature esterne.
- 19.3. All'interno degli Ambiti agricoli di valore naturale ed ambientale nelle aree agricole di tutela del sistema forestale boschivo, oltre a quanto sopra disposto, vale la seguente disciplina specifica.
- 19.3.1. E' vietata la nuova edificazione.
- 19.3.2. Sono ammessi: i soli interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati; la realizzazione di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali e di piste di esbosco; le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere; le normali attività silvocolturali; le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo.

19.4. All'interno degli Ambiti agricoli di valore naturale ed ambientale nelle fasce di terreno che si sviluppano lungo i corsi d'acqua, oltre a quanto sopra disposto, vale la seguente disciplina specifica.

19.4.1. E' ammessa la realizzazione di strade, impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e similari, che siano al servizio della popolazione del Comune e dei Comuni confinanti, evitando che tali infrastrutture lineari e impianti a rete corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

19.4.2. E' ammessa la formazione di zone per attività di tempo libero con attrezzature mobili o amovibili e precarie, ma con esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione del suolo.

19.4.3. Per una fascia di 10m lineari dal limite degli invasi e alvei di piena ordinaria è vietata la nuova edificazione anche di manufatti edilizi puntuali, nonché, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

**ART. 20 AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO**

20.1. Gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico le aree di valore paesaggistico e ambientale non rientranti nelle aree di cui al precedente ART. 19.

20.2. All'interno degli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, oltre a quanto prescritto nel precedente articolo ART. 17, vale la seguente disciplina specifica.

20.2.1. Sono ammessi come usi prevalenti:

l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto;

la realizzazione di strade poderali e interpoderali, e di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e tutela dei beni forestali;

la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico e simili, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle opere predette;

la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazione, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;

gli interventi volti a consentire la pubblica funzione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di parchi con attrezzature amovibili e precarie, percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, zone alberate ed attrezzature mobili e amovibili e precarie in radure esistenti funzionali ad attività del tempo libero.

20.2.2. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche, tipologiche e costruttive originarie, ovvero gli interventi su edifici e manufatti edilizi esistenti consistenti in

opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, e ampliamento *una tantum* sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda SUL esistente mantenendone le caratteristiche della copertura e delle murature esterne;

la nuova edificazione di rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale, sono ammessi solo se realizzati in prossimità dei centri aziendali senza alterare negativamente l'assetto paesaggistico e naturalistico, rispettando i seguenti limiti:

UF = 0,03 mc/mq

HM = 10,00 m (esclusi volumi tecnici)

**ART. 21 EDIFICI AGRICOLI NON PIU' DESTINATI ALL'AGRICOLTURA**

21.1. Per gli edifici agricoli non più destinati all'agricoltura, nonché per gli edifici non agricoli situati nel territorio rurale, vale la seguente disciplina specifica, da attuarsi nel rispetto degli edifici di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale, delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e del contesto paesaggistico e ambientale.

21.1.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, non connessa con l'esercizio di attività agricola, e altri usi, quali attrezzature ricettive, pubblici esercizi, commercio al dettaglio.

21.1.2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nel rispetto della SUL esistente. Sono ammessi inoltre gli ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 150mq di SUL per edifici singoli isolati e del 20% della SUL esistente totale nel caso di gruppi di edifici.

Il volume derivante dagli interventi di cui sopra può essere accorpato a uno degli edifici esistenti oppure dislocato nelle aree di proprietà entro una distanza di 100m dalla sagoma planivolumetrica degli edifici esistenti o a distanze maggiori nel caso di edifici esistenti ubicati in zona di frana attiva.

L'altezza massima HM non deve comunque superare l'altezza degli edifici esistenti.

21.1.3. Fermo restando che non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, per gli edifici fatiscenti o parzialmente crollati, oltre agli interventi di cui al precedente comma, è ammesso anche il ripristino tipologico sulla base di documentazione, quando sia possibile reperirla, oppure di verifica dell'organizzazione tipologica originaria individuabile in altri edifici dello stesso periodo storico e del territorio comunale. In tale caso la SUL derivante dal ripristino tipologico costituisce SUL esistente ai sensi delle presenti norme.

21.2. L'attuazione di tutti gli interventi di cui ai precedenti commi è sempre subordinata alla verifica dei seguenti requisiti:

21.2.1. La loro fattibilità è conseguente alla verifica o realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, con particolare riguardo all'urbanizzazione primaria e all'accessibilità delle aree.

21.2.2. Essi devono essere realizzati mantenendo le caratteristiche tipologiche, di forme, materiali e colori, presenti nel paesaggio locale.

21.2.3. La realizzazione degli stessi comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici esistenti, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nel caso di destinazione d'uso residenziale o di altri usi, di cui al precedente comma 21.1.1, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nel caso di destinazioni d'uso accessorie, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per dieci anni dalla trascrizione di cui al successivo punto, trascorsi i quali 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;
- i limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, di cui sopra, 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.

**CAPO IX SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

**ART. 22 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

- 22.1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.
- 22.2. In tutti gli ambiti del territorio comunale i nuovi interventi edificatori sono ammessi nel territorio urbanizzato e urbanizzabile soltanto in quanto dotati di:
- 22.2.1. strade veicolari e pedonali con le caratteristiche minime stabilite dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti DM 6792 del 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade);
  - 22.2.2. fognatura e/o impianti di depurazione dimensionati in rapporto agli insediamenti serviti;
  - 22.2.3. approvvigionamento idrico;
  - 22.2.4. distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice e, ove esistano le reti principali, gas e telefono;
  - 22.2.5. pubblica illuminazione;
  - 22.2.6. verde elementare attrezzato;
  - 22.2.7. allacciamenti ai pubblici servizi al diretto servizio dell'insediamento.
- 22.3. Tali aree comprendono le seguenti aree classificate come attrezzature pubbliche di interesse generale, che si attuano tramite intervento edilizio diretto nel rispetto delle successive prescrizioni, e sono suddivise in:
- 22.3.1. Aree per attrezzature pubbliche di interesse urbano territoriale, ovvero le aree destinate a cimiteri ed alla realizzazione e gestione di impianti tecnologici;
  - 22.3.2. Aree destinate alla viabilità, ovvero le sedi stradali, con le relative fasce di rispetto di cui al vigente Nuovo Codice della

Strada (Decreto Legislativo n.285 del 1992) ed al suo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (DPR n. 495 del 1992).

22.4. Le Aree per attrezzature pubbliche di interesse urbano territoriale sono distinte in:

22.4.1. zone cimiteriali, che sono destinate alle attrezzature cimiteriali, le cui fasce di rispetto, determinate e disciplinate dalla legislazione vigente, sono inedificabili ad eccezione di piccole costruzioni precarie per le vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;

22.4.2. zone per impianti tecnologici, le quali comprendono aree ed immobili destinati alla costruzione, ampliamento e ammodernamento degli impianti e delle attrezzature di interesse generale nel rispetto delle norme vigenti in materia e di settore.

22.5. Nelle Aree destinate alla viabilità valgono le seguenti prescrizioni.

22.5.1. Le indicazioni relative alla viabilità sulle tavole grafiche saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.

22.5.2. Nelle zone di rispetto stradale è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi ed impianti per la distribuzione del carburante con relativi servizi accessori, previa stipula di una convenzione con il Comune.

22.5.3. Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione carburante devono essere rispettati i criteri generali approvati dalla Regione Emilia Romagna in materia di rilascio delle autorizzazioni alla installazione di distributori di carburanti, nonché quanto stabilito dalla normativa vigente

22.5.4. La viabilità storica e di crinale, deve essere tutelata, così come i percorsi pedonali di interesse paesaggistico; tali strade e percorsi devono essere conservati ed eventualmente ripristinati, anche per il solo transito pedonale.

**ART. 23 AREE ED ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

- 23.1. Le aree ed attrezzature e spazi collettivi comprendono le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 23.2. Fatta eccezione per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) in corso di attuazione, i mutamenti di destinazione d'uso che determinino un aumento significativo del carico urbanistico nel territorio urbanizzato e urbanizzabile devono concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali come stabilito dal successivi commi.
- 23.3. Per aumento significativo del carico urbanistico si intende:
- 23.3.1. la realizzazione di nuovi volumi superiori a 500 mc o, per le destinazioni produttive, di nuove superfici utili superiori a 200 mq;
- 23.3.2. il mutamento di destinazione da usi residenziali o agricoli o produttivi o di servizio pubblico ad usi commerciali e direzionali e da usi produttivi o agricoli o di servizio a usi residenziali per superfici utili superiori a 300 mq.
- 23.4. In coerenza con quanto disposto dalla Legge Regionale n. 20 del 2000 e s.m.i., è stabilita quale misura minima di dotazione di attrezzature e spazi collettivi, da reperire in relazione all'aumento significativo di carico urbanistico:
- 23.4.1. per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune, ovvero per ogni 75mq di nuova superficie lorda di pavimento prevista;
- 23.4.2. per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di nuova superficie utile lorda SUL prevista;
- 23.4.3. per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

23.5. Le aree ed attrezzature e spazi collettivi si attuano tramite intervento edilizio diretto e sono suddivise in:

23.5.1. Attrezzature religiose (o zone per chiese ed altri edifici per servizi religiosi), destinate ad attrezzature religiose, quali edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive; nelle nuove costruzioni si applica il seguente indice:

$$UF = 0,60 \text{ mq/mq}$$

23.5.2. Attrezzature comunali (o zone per attrezzature sociali di interesse comune), destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso e di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio con esclusione di locali per attrezzature commerciali; la realizzazione e la gestione di tali attrezzature e locali spettano unicamente al Comune; ovvero agli Enti istituzionalmente competenti per le opere di loro competenza o a soggetti privati individuati dal Comune in diritto di superficie con apposita convenzione; nelle nuove costruzioni si applica il seguente indice:

$$UF = 0,60 \text{ mq/mq}$$

23.5.3. Attrezzature scolastiche (o zone per l'istruzione), destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; nelle nuove costruzioni si applica il seguente indice:

$$UF = 0,45 \text{ mq/mq}$$

23.5.4. Parcheggi pubblici (o zone a parcheggi pubblici), che possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale. Il Comune può concedere a privati o ad Enti di costruire e/o gestire tali parcheggi sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

23.5.5. Aree a verde per il tempo libero (o zone a verde pubblico attrezzato), destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per gli adulti.

23.5.6. Aree a verde per attrezzature sportive (o zone a verde sportivo) destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. Il Comune può concedere a privati o ad Enti di costruire e/o gestire gli impianti sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva. Per gli impianti coperti si applica il seguente indice:

UF = 0,25 mq/mq

**TITOLO IV NORME FINALI**

**ART. 24 SALVAGUARDIA DEL VERDE**

- 24.1. In tutte le aree del territorio comunale di cui ai articoli devono essere salvaguardate le alberature esistenti e la sistemazione del verde.
- 24.2. Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali deve essere prevista la piantumazione di alberi e di cespugli. Le alberature di alto fusto esistenti sono tutelate ed il loro abbattimento è ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità.
- 24.3. Analoghi criteri devono essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone residenziali e produttive; in particolare nel caso in cui le zone produttive di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, esistenti o previste, devono essere realizzate fasce alberate di profondità non inferiore a 6m.

**ART. 25 PARCHEGGI PRIVATI**

- 25.1. In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni vanno previsti spazi di parcheggio nelle quantità non inferiori a quanto prescritto per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nel comma seguente e comunque non inferiori a 1 mq. per ogni 10 mc.
- 25.2. Per i negozi, pubblici esercizi ed uffici, gli spazi per parcheggio privato dovranno essere almeno pari alla SUL.
- 25.3. Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto. Per destinazioni residenziali può essere computata anche la superficie utile netta delle autorimesse.

- 25.4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la dotazione di parcheggi privati non può essere ridotta al di sotto delle quantità previste nel presente articolo.
- 25.5. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) i parcheggi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti da capacità dell'impianto.

**ART. 26 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL RUE**

- 26.1. Sugli edifici esistenti, che siano in contrasto con le destinazioni di zona definite dal RUE ed ove non sia previsto l'intervento mediante piano attuativo o non sia specificato l'esproprio, è possibile eseguire interventi per l'adeguamento alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone.
- 26.2. Salvo quanto disposto dal successivo comma, sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL ed il mantenimento della destinazione d'uso.
- 26.3. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumo, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.
- 26.4. Nel caso di edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona definite dal RUE e preordinati all'esproprio, salvo quanto disposto dai successivi commi, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il mantenimento della destinazione d'uso nonché la sua variazione nell'ambito di quelle ammesse nei vari ambiti o zone.
- 26.5. Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione integrale) ed ampliamento da realizzarsi nella parte non

prospiciente il fronte stradale con aumento una tantum fino al 20% della SUL esistente.

In caso di demolizione integrale dell'edificio esistente, questo dovrà essere ricostruito, conservando la medesima volumetria, all'esterno della zona di rispetto.”

- 26.6. L'entrata in vigore del presente RUE comporta la decadenza dei permessi di costruire che siano in contrasto con le previsioni del RUE stesso, salvo che i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati, nel qual caso devono essere completati entro il termine stabilito dalla concessione.

#### **ART. 27 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

- 27.1. Per la realizzazione delle previsioni di piano non è consentito computare più di una volta la stessa area per la determinazione degli indici urbanistico-edilizi massimi ammissibili per le singole zone.