



COMUNE DI FORLIMPOPOLI
PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

VARIANTE

Ai sensi dell'art. 32bis della L.R. 20/2000 e ss. mm.ii.

AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(Approvato con Delibera C.C. n°96 del 28/10/2005)

PROPOSTA:	Del. G.C. n 125 del 31.12.2014	
ADOZIONE:	Del. C.C. n.	
APPROVAZIONE:	Del. C.C. n.	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ESTRATTO DEGLI ARTICOLI OGGETTO DI MODIFICA

SINDACO:
MAURO GRANDINI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
DOTT. MILENA GARAVINI

SEGRETARIO GENERALE
DOTT. KATIA BIONDI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI

PROGETTISTI :

VI SETTORE EDILIZIA PRIVATA TERRITORIO E
AMBIENTE DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Responsabile del Settore
ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI

Collaboratore
ARCH. PATRIZIA POLLINI

Collaboratore Esterno
ARCH. NICOLETTA PARENTE

INDICE

Art. 1.3 - Elaborati costitutivi	3
Art.3.5 – Definizioni	5
Art. 3.6 – Contenuti della disciplina particolareggiata	7
Art. 3.7bis - Disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse negli edifici isolati di interesse storico architettonico presenti nel territorio rurale (A-8 LR 20/2000).....	24
Art. 3.10 - Disposizioni per il Piano Operativo Comunale (POC)	25
Art. 6.2 – Disciplina del commercio	26
Art. 8.7 - Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale	28
Art. 11.3 – Adesione al Regolamento per la Bioedilizia ed il Risparmio Energetico.	29
Art. 11.4 – Disposizioni transitorie in materia di previsioni commerciali.....	29

Di seguito si riportano gli stralci degli articoli oggetto di modifica comprensivi delle relative note esplicative. Lo stralcio evidenzia le modifiche tra testo vigente e testo adottato secondo la seguente LEGENDA:

in **blu** con carattere barrato le parti eliminate o modificate:

in **rosso** le modifiche e aggiunte apportate in sede di adozione

Art. 1.3 - Elaborati costitutivi ¹

c1

Il presente Piano è costituito da:

1. Quadro Conoscitivo:

Relazione descrittiva del sistema ambientale;

Relazione descrittiva del sistema socio-economico e territoriale;

Tav. 1a – Stato della pianificazione;

Tav. 1a 1.1 – Centro Storico. Analisi matrice storica. Scala 1:1000;

Tav. 1a 1.2 – Centro Storico. Analisi ambiti funzionali. Scala 1:1000;

Tav. 1a 2.1 – Analisi insediamenti produttivi. Funzioni territoriali. Scala 1:10000;

Tav. 1a 2.2 – Analisi insediamenti produttivi. Consistenza strutturale. Scala 1:10000;

Tav. 1a 3.1 – Analisi insediamenti residenziali. Analisi funzionale. Scala 1:5000;

Tav. 1a 3.2 – Analisi insediamenti residenziali. Analisi morfologica. Scala 1:2500;

Tav. 1a 3.3 – Analisi insediamenti residenziali. Analisi del verde. Scala 1:10000;

Tav. 1a 4.1 – Analisi territorio rurale. Scala 1:20000.

Tav. 1a 4.2.1 – ~~Analisi territorio rurale. Carico zootecnico.~~ Sostenibilità pratiche agricole Scala 1:10000;Tav. 1a 4.2.2 – ~~Analisi territorio rurale. Sostenibilità pratiche agricole.~~ Carico zootecnico in territorio rurale Scala 1:10000;

Tav. 1b – Carta geomorfologia. Scala 1:10000;

Tav. 1c – Ubicazione prove penetrometriche e sondaggi. Scala 1:10000;

Tav. 1d – Carta della litologia superficiale. Scala 1:10000;

Tav. 1e – Carta pedologica. Scala 1:10000;

Tav. 1f 1 – Rete idrografica superficiale e aree a rischio idrogeologico. Scala 1:10000;

Tav. 1f 2 – Carta dello stato ecologico dei corsi d'acqua e dei fattori di pressione Potenziali. Scala 1:10000;

Tav. 1g 1 – Carta della piezometria. Scala 1:10000;

Tav. 1g 2 – Carta della profondità della tavola d'acqua. Scala 1:10000;

Tav. 1h – Carta della vulnerabilità degli acquiferi. Scala 1:10000;

Tav. 1i – Fattori storico paesaggistici. Scala 1:10000;

Tav. 1i 1.1 – Analisi di contesto delle componenti storico paesistiche. Scala 1:20000;

Tav. 1j 1.1 – Tavola infrastrutture viarie – condizioni mobilità. Scala 1:20000;

Tav. 1j 1.2 – Tavola infrastrutture viarie – fattori strutturali. Scala 1:10000;

Tav. 1j 1.3 – Sistema infrastrutturale acquedottistico e fognario-depurativo. Scala 1:10000

Tav. 1j 1.4 – Sistema infrastrutturale energetico e delle telecomunicazioni. Scala 1:10000

2. Progetto, composto dai seguenti elaborati:

Relazione generale;

Relazione generale – Allegato A

Norme Tecniche di Attuazione;

Schede d'ambito con Appendice A – Integrazione alla Scheda d'ambito A13_6 Via Melatello "Scheda di analisi del sistema territoriale ed ambientale interessato da stabilimenti a rischio di incidente rilevante"

Tav. 2a – Inquadramento nel contesto sovracomunale. Scala 1:25000;

Tav. 2b – Quadro generale previsioni. Scala 1:10000;

Tav. 2c 1.1 – Centro Storico. Disciplina Particolareggiata. Scala 1:1000

Tav. 2c 1.2 – Centro Storico. Analisi tipologica. Scala 1:1000

Tav. 2c 1.3 – Centro Storico. Analisi stato di conservazione. Scala 1:1000

Tav. 2c 1.4 – Centro Storico. Analisi destinazioni d'uso. Scala 1:1000

Appendice normativa "Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici del Centro Storico". Vol.I-XI

Appendice normativa "Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici rurali" Vol1-2 e Vol. 3 "Errata corrige schede 1-46"

Val.S.A.T.

¹ Gli elaborati inseriti risultano già approvati con Delibera C.C. n°74 del 31/07/2006 ma non riportati nell'elenco delle Norme, per mero errore materiale.

Relazione metodologica;
Allegato A "Analisi multicriteri"
Allegato B "Gli indicatori di monitoraggio".

Carta unica del territorio:

Tav. 4a – Zonizzazione paesistica. Scala 1:10000;
Tav. 4b – Carta forestale e dell'uso del suolo. Scala 1:10000;
Tav. 4c – Carte del dissesto e della vulnerabilità. Scala 1:10000;
Tav. 4d – Fasce di rispetto. Scala 1:10000.

Allegati al Piano**Valutazione d'incidenza del SIC IT4080006 "Meandri del Fiume Ronco", composta dai seguenti elaborati:**

Relazione d'incidenza;

Elaborati cartografici relativi al SIC IT4080006 "Meandri del Fiume Ronco":

1. "Carta geomorfologica" in scala 1:10.000
2. "Carta degli habitat" in scala 1:10.000
3. "Carta dei valori archeologici architettonici paesaggistici" in scala 1:10.000;
4. "Carta delle attività antropiche" in scala 1:10.000.

Approvazione della Valutazione d'incidenza da parte del Servizio Regionale Parchi e Risorse forestali ricevuta in data 5 luglio 2006 N. prot 10304

Studio preparatorio relativo alla Carta dei siti archeologici di Forlimpopoli

8 tavole;

Elaborato schede di sito.

Elementi di sismicità dell'area di Forlì – Cesena

Relazione descrittiva comprensiva di elaborati cartografici

Studio preparatorio relativo al Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali

Relazione di analisi relativa al Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali;

Allegato "Le indagini campionarie rivolte ai fruitori ed operatori della rete distributiva".

~~**Piano di classificazione acustica del territorio comunale adottato con atto C.C. n.23 del 22/02/2006, composto dai seguenti elaborati:**~~²

~~Relazione di zonizzazione acustica del Comune di Forlimpopoli;~~

~~Norme Tecniche di Attuazione della Zonizzazione acustica del Comune di Forlimpopoli;~~

~~Tavola relativa alla "Classificazione acustica del Comune di Forlimpopoli".~~

² Il Piano di classificazione acustica non risulta riportato tra gli elaborati approvati con Delibera C.C. n. 74 del 31/07/2006, in quanto adottato con atto separato, Delibera di C.C. n. 23 del 22/02/2006 e approvato con Delibera CC 85 del 22/10/2007, come allegato G al RUE. Pertanto si è provveduto ad eliminare il richiamo in quanto erroneamente riportato nella Norme.

Art.3.5 – Definizioni

Per le definizioni tecniche si rimanda all'Allegato A della delibera dell'Assemblea legislativa dell'Emilia Romagna (ALER) n. 279/2010 e s.m. e i., così come recepite nelle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente.

~~e1~~

~~I contenuti del presente Articolo riportati al comma 2 sono specifici oggetti di RUE, sono stati transitoriamente inseriti nelle Norme del PSC al fine di renderlo operativo. Conserveranno la loro validità sino all'approvazione del RUE, dove saranno più propriamente definiti e inclusi.~~

~~e2~~

~~Per parti esterne si intendono quelle a diretto contatto con l'esterno, quindi non solo le facciate e i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.~~

~~Per strutture si intendono le strutture murarie portanti l'edificio o parti di esso.~~

~~Per portico si intende il complesso delle strutture in elevazione che lo delimitano, comprese le coperture (intradosso ed estradosso).~~

~~Per copertura si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.~~

~~Per unità edilizia si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti, e dall'area scoperta ad esso collegata le cui parti si organizzano ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, stilistico, tipologico, ecc.) in modo unitario. Le unità edilizie sono individuate nella tav.1A 1.3 (classificazione tipologica).~~

~~Per classe tipologica si intende l'ambito omogeneo a cui vengono ricondotte ai fini dell'intervento le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico.~~

~~Per tipologia edilizia si intende una determinata organizzazione spaziale nella quale elementi costitutivi sono regolati tra loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti.~~

~~I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia sono:~~

~~-L'accesso, l'androne~~

~~-La scala~~

~~-La corte~~

~~-Il corpo principale~~

~~-I corpi secondari~~

~~-Gli elementi di collegamento~~

~~-Gli ambienti interni~~

~~L'insieme organico di questi elementi costituisce l'unità edilizia~~

~~Per unità funzionale si intende l'insieme degli spazi organizzati od organizzabili, nell'ambito della classe tipologica dell'unità edilizia a cui appartiene, costituenti unità usabili ai fini residenziali e non residenziali (terziari, artigianali).~~

~~Ogni unità edilizia è quindi composta da una o più unità funzionali a carattere residenziale o non residenziale.~~

~~Per unità minima di intervento si intende il complesso costituito da corpi di fabbrica e spazi liberi, perimetrato nella Tav.2c comprendente una o più unità edilizie; per essa è prescritta la presentazione di un progetto globale e unitario di intervento.~~

~~Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.~~

~~Le superfetazioni comprendono, quindi, qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.~~

~~La tav. 2C individua le principali superfetazioni da demolire, mentre quelle minori o comunque non rilevabili planimetricamente alla scala 1:500, devono essere individuate in sede di progetto.~~

~~Per vano abitabile residenziale si intende ogni locale avente caratteristiche di dimensioni, altezza, illuminazione e ventilazione atte alla permanenza continuata del vivere civile anche in relazione alle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio.~~

~~Per vano abitabile non residenziale si intende ogni locale avente caratteristiche di dimensioni, altezza, illuminazione e ventilazione atte alla permanenza continuativa delle persone e al normale svolgimento di attività economiche terziarie o artigianali anche in relazione alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio e al Piano Operativo del Commercio.~~

~~Per vano accessorio si intende ogni locale non avente i requisiti di cui ai punti precedenti, che svolge funzioni accessorie nell' ambito dell' Unità funzionale, (cucine in nicchia, disimpegni, corridoi, ripostigli ecc.) ed in stretta connessione con essa.~~

~~Sono considerati vani accessori anche gli androni di ingresso, i vani scala, le autorimesse ecc. ogni volta che fanno parte integrante dell' Unità funzionale.~~

~~Per vano annesso si intende ogni locale avente o meno requisiti di abitabilità che svolge funzioni di servizio o supporto allo svolgersi dell' attività abitativa o economica dell' unità funzionale a cui appartiene, ma che non si trova inserito organicamente all' interno di essa o non è in uso esclusivo. (autorimesse, cantine, depositi, vani abitabili staccati ecc.)~~

~~Per vani comuni si intendono quei locali e spazi di uso comune alle unità funzionali di una medesima unità edilizia (androne di ingresso, scale comuni ecc.).~~

~~Per Superficie Utile Residenziale SUR si intende la somma delle superfici utili (comprensive delle murature) dei vani abitabili residenziali e dei relativi vani accessori delle unità funzionali usate come residenza.~~

~~Per Superficie Utile Residenziale Complessiva SURC si intende la somma delle superfici lorde (comprensive delle murature) delle unità funzionali residenziali e dei rispettivi vani annessi.~~

~~Per Superficie Utile Residenziale Totale SURTOT. si intende la somma delle superfici utili lorde delle unità funzionali residenziali, dei rispettivi vani annessi e delle superfici ad uso comune.~~

~~Analoghe definizioni valgono per le superfici utili non residenziali SUNR.~~

~~Le precedenti definizioni devono intendersi come base di interpretazione delle presenti norme e per la corretta lettura delle Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici del Centro Storico.~~

Art. 3.6 – Contenuti della disciplina particolareggiata

c1

La disciplina particolareggiata deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità; interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici, assicurando contemporaneamente la "continuità" delle future trasformazioni fisiche alla medesima processualità storico-tipologica che ha dato luogo a questi insediamenti così come ci sono pervenuti nell'attuale assetto.

La disciplina definisce le unità minime di intervento e stabilisce gli interventi edilizi ammessi precisandone le destinazioni d'uso compatibili e le modalità d'attuazione degli interventi fisici sulla base dei caratteri tipici dell'edilizia storica di quest'area. Il RUE può integrare le disposizioni del PSC nel rispetto delle norme del presente Piano e di quelle derivanti da legislazione regionale e statale..

c2

Nel centro storico, **così come definito all'art. A-7 dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e s.m. e i.**, la presente disciplina interpreta e dettaglia i seguenti principi:³

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, ~~e delle botteghe storiche sia di tipo artigianale che commerciale~~ **artigianali e di commercio di vicinato;**
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti ~~e di organizzazione delle aree e degli spazi rimasti liberi~~ **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.

Nella tav. 2c vengono individuati gli ambiti da sottoporre a progetti speciali, finalizzati alla creazione di spazi di interesse pubblico, procedendo anche in deroga ai principi stabiliti ai precedenti punti a), b), c). E' facoltà del POC, all'interno di tali ambiti, individuare, disciplinare e sottoporre a progettazione unitaria complessi di edifici, corti e spazi aperti pubblici e/o privati, particolari attrezzature sopra e sottosuolo ed edifici singoli.

~~e4~~ c3

Le disposizioni normative sono articolate mediante:

- a) la delimitazione delle unità minime di intervento (UMI)
- b) la determinazione degli interventi ammessi;
- c) la determinazione delle destinazioni d'uso ammesse;
- d) il riconoscimento e la conferma delle attività pubbliche specialistiche esistenti alla data di adozione del presente Piano (**avvenuta con Delibera C.C. n°96 del 28/10/2005**) ;
- e) l'individuazione degli spazi pubblici;
- f) l'individuazione delle aree interessate da strumento urbanistico preventivo.

~~e5~~ c4

Ogni attività che comporti modificazione edilizia o di destinazione d'uso del territorio, riguardante aree o immobili compresi nel perimetro del Centro Storico di cui all' art.3.4 comma 2a delle presenti norme, è soggetto a disciplina particolareggiata.

Tale disciplina, basata sulla classificazione tipologica delle Unità Edilizie di cui al ~~e7~~ c.6, sulla indagine edilizia e funzionale degli edifici e delle aree libere riportata nelle Schede dei manufatti architettonici del Centro Storico e nelle cartografie allegate al piano, determina i criteri per la conservazione, il ripristino e la riqualificazione dei caratteri tipologici e storici dell' aggregato urbano.

La disciplina particolareggiata individua, su tutto il perimetro di cui al comma 2 dell'art. 3.4, le Unità di Intervento di cui al successivo comma 6, che possono comprendere una o più Unità Edilizie, nonché le aree libere di loro pertinenza.

Alle parti edificate comprese nelle Unità di Intervento viene attribuito il rispettivo tipo di Intervento di cui al comma ~~8~~ **7**, che stabilisce le operazioni edilizie ammesse e ne prescrive i criteri e le modalità di esecuzione.

Alle aree libere comprese nell'Unità di Intervento vengono attribuite, in base alla classificazione di cui al comma ~~9~~ **6**, le rispettive prescrizioni per il risanamento, recupero e riqualificazione.

L'individuazione delle Unità di Intervento e l'attribuzione dei tipi di Intervento sono riportate nella tav. 2c 1.1 e si estendono anche nelle zone sottoposte a Piani Particolareggiati i cui perimetri sono riportati nella medesima tavola desunti dalla corrispondente tavola della disciplina particolareggiata del Centro Storico del

³ **Articolo adeguato ai contenuti dell'art. A-7 della L.R. 20/2000 e s.m.e i**

Piano previgente.

~~e6~~ c5

Modalità e livelli d'intervento

Per le attività di cui al precedente comma ~~5~~ 4, il Piano individua due modi di intervento:

- a) diretto per Unità di intervento, che costituisce, salvo quanto previsto dai commi successivi, l'ambito minimo cui deve riferirsi la progettazione e l'intervento stesso;
- b) preventivo attraverso adeguato strumento di attuazione, nelle zone, individuate nelle tavole di Piano, in cui è necessario una progettazione e un intervento unitario.

Nei casi di cui al punto a) è prescritta la presentazione di un progetto unitario esteso a tutto il perimetro della Unità di Intervento, a cui farà riferimento il permesso di costruire o la ~~denuncia di inizio attività~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).⁴

Tale titolo abilitativo dovrà prevedere l'obbligo della demolizione delle superfetazioni indicate dal Piano oltre a quanto stabilito dalla Legge ~~citata~~ Regionale n. 20/2000 e s.m. e i., salvo il caso di cui al successivo comma 9 delle presenti Norme.

Nei casi di cui al punto b) è prescritta la preventiva approvazione dello strumento urbanistico di attuazione secondo i criteri di cui al comma 13.

Non è necessaria la presentazione di un progetto unitario esteso a tutto il perimetro dell'Unità di Intervento nei seguenti casi:

- 1) per gli interventi di manutenzione straordinaria, ove consentiti, ~~che non sono in ogni caso soggetti a permesso di costruire, ma a semplice denuncia di inizio attività (Art.8 L.R.31/2002);~~⁵
- 2) per gli interventi di modifiche interne a singole unità funzionali, solo qualora queste non coincidano con l'intera unità di intervento, a condizione che non se ne modifichi il perimetro e la destinazione d'uso. Dette modifiche consistono in variazioni distributive interne, quali spostamenti di porte, pareti divisorie, diversa organizzazione dei locali, realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.
Nel caso di cui al presente comma non è fatto obbligo della demolizione delle superfetazioni indicate dal Piano.
- 3) Per le operazioni di risanamento conservativo ~~A2~~ o di ristrutturazione edilizia ~~A3~~ su porzioni autonome di unità di intervento, caratterizzate da un assetto proprietario diverso da quello della complessiva unità di intervento. Per tali interventi è fatto obbligo della demolizione delle superfetazioni di proprietà del soggetto attuatore, salvo il caso di cui al successivo comma 9 delle presenti Norme.

Nei casi 2) e 3) del comma precedente è prescritta la progettazione esecutiva delle opere e il suo inquadramento, con analisi degli eventuali vincoli per l'organizzazione dell'intera unità di intervento, nel rilievo in scala 1:200 riportato nelle schede di isolato, esteso a tutta l'Unità di Intervento.

Dovranno essere inoltre documentate le soluzioni tecniche sia nell'area di proprietà sia nelle parti comuni.

In ogni caso tali interventi non dovranno alterare la tipologia dell'edificio, dovranno sottostare ai Tipi di Intervento previsti e non dovranno pregiudicare successivi e più complessi interventi di riutilizzo delle varie tipologie edilizie.

~~e7~~ c6

Classificazione tipologica

Ogni Unità Edilizia individuata nella ~~tavola 1.a 1.3~~ ~~tavola 2c~~ 1.2, viene classificata secondo una classe tipologica.

I caratteri fondamentali delle varie classi tipologiche costituiscono il riferimento principale per la operazioni di conservazione e di ripristino regolate dai Tipi di Intervento.

La classificazione tipologica costituisce altresì riferimento principale per le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso consentite di cui al comma 12.

La classificazione tipologica si articola in:

CLASSE A - Unità edilizie nodali, semplici e complesse.

La categoria A comprende:

- Unità edilizie compatte rispetto alla organizzazione distributiva e spaziale quali chiese, teatri, torri, ecc. Queste unità edilizie hanno caratteristiche monumentali, un impianto tipologico vario strettamente legato alla funzione originaria.
- Unità edilizie articolate quali conventi, biblioteche, ecc. Queste unità edilizie sono derivate dalla varia composizione di unità del tipo precedente con corpi di fabbrica chiusi delimitanti chiostrì, cortili, orti, giardini, ecc.

⁴ La D.I.A. è stata sostituita dalla S.C.I.A. con Legge 122/2010 che ha modificato l'art. 19 della L. 241/1990

⁵ La L.R. 31/2002 è stata abrogata e sostituita dalla L.R. 15/2013 e s.m.e.i.

L' impianto tipologico ricorrente è quello dei complessi conventuali. Essi hanno in genere caratteristiche monumentali e presentano un' ampia possibilità di riutilizzo per una gamma di funzioni di tipo pubblico o di interesse pubblico anche diversi dalle originarie.

- Unità edilizie comprendenti palazzi che costituiscono, assieme ai tipi precedenti, gli elementi emergenti rispetto al tessuto edilizio del Centro Storico.

CLASSE B - Unità edilizie a corte

Gli elementi tipologici fondamentali di questa categoria sono:

- a) l' organizzazione a corte, che, articolata nei casi sotto esposti, qualifica il rapporto fra corpo di fabbrica e area scoperta;
- b) un fronte stradale di dimensioni normalmente superiori ai metri 9 - 10 che corrisponde ad una struttura su tre o più campate;
- c) gli ordini delle aperture esterne e di quelle principali interne;
- d) gli elementi distributivi fondamentali quali l'androne passante e la scala;
- e) i rapporti esistenti fra i vari piani e la eventuale presenza del piano nobile.

Le varianti fondamentali di questa classe sono costituiti da:

- a) la disposizione della corte, che può essere completamente inscritta nell' edificio o avere uno o più lati liberi, confinanti con la sede stradale o con altri lotti;
- b) la presenza e la disposizione dei corpi secondari organici all' edificio principale, che originariamente costituivano fabbricati di servizio quali stalle, residenza della servitù, depositi, ecc.
- c) gli accorpamenti fra varie Unità Edilizie, avvenuti anche in tempi remoti, che determinano tipologie edilizie a corte o in linea di derivazione.

CLASSE C - Unità edilizie a schiera

Gli elementi tipologici fondamentali di questa categoria sono:

- a) lotto con fronte stradale di ridotte dimensioni (normalmente dai 3 - 4 ai 9 - 10 m.) notevole profondità (normalmente di 15 - 30 m. circa)
- b) presenza di corte posteriore che determina il doppio affaccio;
- c) scala centrale con eventuale androne passante a P.T.

Le varianti fondamentali di questa classe sono costituite da:

- a) la presenza e la consistenza del corpo secondario retrostante la Corte interna, che può essere collegato o meno al corpo principale da una appendice di spessore in genere limitato;
- b) lo spessore trasversale del corpo di fabbrica che può essere articolato in una o due campate, in quest' ultimo caso con muro di spina centrale.

CLASSE D - Unità edilizia in linea risalente alla fine dell' 800 - primi del 900 -

Unità edilizie costruite nell' epoca suddetta, come risulta dalle carte storiche catastali, che pur non rientrando nelle classi precedenti rispettano le caratteristiche dell' organizzazione del tessuto urbano sia nella partitura seriale degli elementi strutturali e dei prospetti, sia nel dimensionamento planivolumetrico, sia nel rapporto fra edificio e aree libere di pertinenza.

CLASSE E - Unità edilizia di tipologia non identificabile - Unità che pur conservando caratteristiche storiche riconoscibili, non sono attribuibili a nessuna delle classi tipologiche esistenti.

Nelle classi tipologiche A, B, C, D, E vengono classificate tutte quelle unità in cui sono riconoscibili totalmente o parzialmente elementi della tipologia edilizia anche nel caso in cui vi siano stati effettuati interventi recenti di alterazione.

CLASSE F - Unità edilizie di recente costruzione -

Nella classe F vengono classificate quelle unità in cui non è riconoscibile alcuna caratteristica storica, nè dal punto di vista architettonico, nè per l' impianto funzionale. Ai fini dei Tipi di intervento esse vengono così classificate:

F1 - Unità edilizie di recente costruzione, realizzate mediante totale ristrutturazione, che sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, in quanto non alterano sostanzialmente la consistenza planivolumetrica preesistente.

F2 - Unità edilizie di recente costruzione, realizzate mediante totale ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, che non sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico in quanto alterano sostanzialmente la consistenza planivolumetrica preesistente.

F3 - Unità edilizie di recente costruzione, realizzate su aree precedentemente inedificate, comprendenti anche quegli edifici, sorti sugli orti interni alla cinta muraria, che hanno le caratteristiche di lottizzazione periferica di epoca recente.

Gli elaborati grafici relativi alla classificazione tipologica sono costituiti da:

- 1) Planimetria in scala 1: 1000 contenente la delimitazione delle unità edilizie, la loro classificazione tipologica e la segnalazione delle eventuali atipicità. (Tav 2c 1.2)

~~e8 c7~~

Tipi di intervento

Entro il perimetro del Centro Storico – art. A7 della LR 20/2000 -, per gli edifici classificati in tipologie A,B,C,D,E,F è consentito il riutilizzo dei vani sottotetto come vani abitabili ~~anche se ciò comporta aumento di Superficie Utile, semprechè, anche attraverso l'intervento edilizio, abbiano altezza media non inferiore a ml. 2,50 e rapporto di illuminazione non inferiore a 1/12. nel rispetto della LR 11/1998 e s.m.e i..~~

E' consentita la realizzazione di soppalchi, anche se ciò determina aumento della superficie utile, ~~dei tipi di intervento e purchè l'altezza media dei locali non sia inferiore a ml. 2,70 nel rispetto dei requisiti igienico sanitari dell'allegato 2 al R.U.E.~~

E' consentito l'accorpamento **funzionale** di unità edilizie, ~~di tipologia C soggette a tipo di intervento A3 anche se appartenenti ad unità di intervento distinte a condizione che l'accorpamento non coinvolga più di due unità ,~~ **previo parere preventivo della Commissione Qualità Architettonica del Paesaggio (C.Q.A.P.).**

Entro il perimetro del Centro Storico, definito all' art. 3.4 comma 2 delle presenti Norme e nella tav. 2c 1.1, ad ogni unità di intervento o parte di essa viene attribuito il relativo tipo di intervento.

Tali tipi di intervento rappresentano, salvo diverse prescrizioni (**Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici e relative norme specifiche**), i livelli massimi di possibilità operative e sono individuati univocamente nella tav. 2c 1.1 e si distinguono in applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, in:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro scientifico
- 4) restauro e risanamento conservativo
- 5) ripristino tipologico,⁶
- 5) ristrutturazione edilizia
- 6) nuova costruzione
- 7) ristrutturazione urbanistica
- 8) demolizione
- 9) recupero e risanamento delle aree libere

Definizione degli interventi edilizi⁷

~~1) – MANUTENZIONE ORDINARIA~~

~~(LR 31/2002, Allegato)~~

~~Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli 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, quali:~~

- ~~1) tinteggiatura, pulitura esterna di facciate, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;~~
- ~~2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;~~
- ~~3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;~~
- ~~4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;~~
- ~~5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;~~
- ~~6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;~~
- ~~7) riparazione di pavimenti interni.~~

~~Devono sempre comunque essere rispettate le modalità e le tecnologie di cui al comma 15.~~

1) **MANUTENZIONE ORDINARIA:**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti al punto a) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.

⁶ Il ripristino tipologico rientra tra i casi di ristrutturazione edilizia per effetto dell'art.30, comma 1, lettera a), del decreto legge 21 giugno 2013, n.69, convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013 n.98. Tuttavia se ne mantiene la definizione restando esso comunque specificato nella legislazione regionale (L.R. 15/2013 – Allegato).

⁷ Le Definizioni degli interventi edilizi sono esplicitate all'art. 3 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii..

2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

(LR 31/2002, Allegato)

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le 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 d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico di cui al successivo punto 3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria devono sempre comunque essere rispettate le modalità e le tecnologie di cui al comma 15

2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti al punto b) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.

3) RESTAURO SCIENTIFICO - A1

(art. A-9 LR n. 20/2000; art. 29 D.lgs 42/2004; Lr 31/2002, Allegato)

Sono interventi che riguardano unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a. — il restauro degli aspetti architettonici e/o il ripristino delle parti alterate, mediante:
 - il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b. — il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali originari:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c. — l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - a. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3) RESTAURO SCIENTIFICO:

Gli interventi di restauro scientifico sono definiti punto c) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m. e i.

3) RESTAURO SCIENTIFICO - A1

(art. A-9 LR 20/2000; art. 29 D.lgs 42/2004; LR 31/2002, Allegato)

Sono interventi che riguardano unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

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

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

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

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

d. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (DI TIPO A E B) - A2

(LR 31/2002, Allegato)

Sono assoggettate a questo tipo di intervento le unità edilizie o loro parti, in buono o mediocre stato di conservazione, che pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio sia perchè elementi partecipativi alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.

La presente normativa si articola in:

- Restauro e Risanamento conservativo di Tipo A - A2a che ammette le seguenti operazioni edilizie:

- a) Ripristino e consolidamento dei collegamenti orizzontali e verticali (androni, scale, portici ecc.)
- b) Ripristino dei rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le rispettive aree scoperte (corti, giardini, chiostri ecc.)
- c) Consolidamento degli elementi strutturali, mediante anche la loro sostituzione parziale o totale nel solo caso di provata impossibilità del loro recupero e purchè non se ne modifichi la posizione planimetrica ed altimetrica; detti elementi sono:

- murature portanti sia interne che esterne
- solai e volte
- scale

- tetto con ripristino del manto di copertura, delle soluzioni di gronda e delle quote altimetriche originarie.

Potrà essere consentito, nell'ambito di quanto sopra, introdurre tecnologie costruttive attuali per i soli elementi strutturali riguardanti le scale e gli orizzontamenti.

d) Demolizione delle superfetazioni come parti dell'unità edilizia incongrue all'impianto originario o agli ampliamenti organici ad esso.

e) Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti e anche nel caso in cui ciò comporti la destinazione d'uso ex novo di ambienti a locali di servizio.

f) Qualora si modifichi la destinazione d'uso al piano terreno da attività terziaria, commerciale, deposito o garage a residenza, è possibile intervenire nella facciata in modo coerente con il sistema delle aperture (salvo verifica dell'impianto di prospetto originario), limitatamente alla trasformazione di una vetrina in finestra o porta, poichè non la si considera una nuova apertura ma una modifica di quella esistente.

Sono inoltre ammesse tutte le operazioni previste dal "Restauro Scientifico".

- Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B - A2b -

che prevede le stesse prescrizioni di cui al punto precedente e ammette inoltre le seguenti operazioni edilizie:

- a) Possibilità di introdurre tecnologie costruttive attuali (solo per la parte strutturale e per la sostituzione delle scale, solai e coperture) qualora non vi siano elementi di valore artistico e architettonico.
- b) Possibilità di adeguamenti di forma e dimensioni della scala nel rispetto della sua posizione tipologica.
- c) Possibilità di adeguamento delle altezze interne dei vani quando questi facciano parte dell'attuale superficie utile abitabile e solo per raggiungere i requisiti minimi stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

Tali adeguamenti, ottenuti attraverso la diminuzione dello spessore dei solai e il loro eventuale spostamento di quota, che per gli edifici di interesse storico-architettonico in territorio rurale non può essere superiore a 30 cm, sono ammessi a condizione che sia conservata la posizione delle finestre, l'altezza fra pavimento e bancale non sia inferiore a cm.60 e non superiore a cm. 130 e non sia modificata l'altezza della linea di gronda.

Nel solo caso in cui il pavimento del piano terra sia a quota inferiore a quella del marciapiede stradale prospiciente (per gli edifici di interesse storico-architettonico in territorio rurale solo se tale dislivello è inferiore a 15cm), può essere consentito, nell'ambito degli adeguamenti delle altezze dei piani, la sopraelevazione della linea di gronda con un massimo di 30 cm.

I vani sottotetto potranno essere utilizzati come vani abitabili, sempre che sia possibile raggiungere le altezze medie consentite attraverso gli adeguamenti di quota previsti dai commi precedenti.

d) È ammessa l'apertura di finestre "in falda" alle seguenti condizioni:

1) Per l'illuminazione dei locali sottotetto ad uso servizi e solo con luci di dimensioni non superiori a mq. 0,50 per singolo locale.

2) Per l'illuminazione di locali sottotetto abitabili con aperture non superiori a mq. 1,50 cadauno.

Nuove aperture sulle fronti interne per gli edifici ricadenti nel perimetro del centro storico e variazioni delle aperture sulle fronti per gli edifici di interesse storico-architettonico in territorio rurale sono ammesse solo se coerenti con la organizzazione tipologica dell'unità edilizia e purché si collochino organicamente nella partitura del prospetto.

Sono inoltre ammesse tutte le operazioni previste dal Risanamento di Tipo A e dal Restauro Scientifico.

4) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti punto c) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.

5) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - A3

(LR 31/2002, Allegato)

Sono assoggettate a questo tipo di intervento le unità edilizie o loro parti, che pur non presentando particolari caratteristiche storico-ambientali sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 e impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni edilizie:

a) Riprogettazione distributiva interna sia per quanto attiene le unità funzionali che i relativi collegamenti orizzontali e verticali collettivi con possibilità di variazioni delle altezze libere dei piani entro i limiti previsti dal Regolamento Urbanistico Edilizio. Nell'ambito di tali variazioni non è comunque ammessa la sopraelevazione della linea di gronda se non per l'adeguamento delle altezze minime interne dei locali a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio e nei casi previsti dal Restauro e risanamento conservativo di tipo B - A2b.

Per le sole unità edilizie in Centro storico, qualora la ristrutturazione, nel rispetto della volumetria preesistente, comporti il trasferimento di volumetrie tra i vari corpi di fabbrica all'interno dell'unità di intervento, non sarà ammesso il recupero dei volumi soggetti a demolizione obbligatoria A5, né potranno essere demolite quelle parti dell'edificio assoggettate a Restauro scientifico e a Restauro e risanamento conservativo di tipo A, né qualora la demolizione stessa provochi modificazioni sostanziali dell'assetto architettonico dell'edificio o urbanistico dell'isolato (interruzione della cortina stradale ecc.).

Gli interventi di ristrutturazione dovranno inoltre prevedere la riqualificazione, il restauro o il ripristino delle parti esterne alle U.E. con particolare riferimento agli elementi costruttivi, ai materiali di finitura, alle coperture come previsto al comma 15 della presente normativa.

Il restauro o il ripristino della parte esterna, intesi come vincolo parziale, può essere specificato nella tav. 2c 1.1 con apposita simbologia.

Per i soli edifici in territorio rurale, qualora la ristrutturazione, nel rispetto della volumetria preesistente, comporti la creazione di una quota aggiuntiva di superficie utile, sia mediante il recupero di locali sottotetto preesistenti, sia mediante la creazione ex novo di piani abitabili, devono essere demoliti, all'interno della stessa unità di intervento, corpi secondari dell'edificio per una superficie utile pari a quella che viene recuperata nell'edificio principale in modo che la S.U. di progetto non sia in ogni caso superiore a quella preesistente.

Al fine del trasferimento di S.U. dai corpi secondari a quello principale non possono comunque essere demolite quelle parti dell'edificio assoggettate a Restauro scientifico e a Restauro e Risanamento

Conservativo di tipo A e qualora la demolizione stessa provochi modificazioni sostanziali all'aspetto architettonico dell'edificio e urbanistico dell'isolato (interruzione della cortina stradale, messa in vista di prospetti interni architettonicamente non compiuti o incongrui ecc.).

Sono ammesse inoltre tutte le operazioni previste dal Restauro e Risanamento conservativo di Tipo A e B. Ove possibile dovrà essere recuperata la quota di parcheggi interni stabilita dall'art. 18 della Legge 6/8/67 n° 765 e successive modificazioni (L. 24/3/89 n.122).

b) Riprogettazione totale che può portare ad un edificio in tutto diverso dal precedente, nel rispetto della superficie utile abitabile preesistente anche con la creazione ex novo di corpi di fabbrica o la trasformazione dei precedenti. Dovranno essere rispettati gli allineamenti e i profili stradali preesistenti solo nel caso di cortine edilizie continue.

Tali interventi sono realizzabili unicamente nei casi espressamente previsti dalla Tav.2c 1.1 e nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche cartografiche.

Gli interventi previsti dal presente punto b) determinano l'obbligo di prevedere la quota di parcheggi interni fissata dall'art. 18 della Legge 6/8/67 n°765 e su cccessive modificazioni. (L. 24/3/89 n°122)

Sono ammesse inoltre tutte le operazioni previste dal Restauro e risanamento conservativo.

e) Solo per gli edifici in territorio rurale è ammessa la ristrutturazione edilizia con incremento di nuovi elementi e impianti (ampliamenti e sopraelevazioni) purché coerenti con le tipologie edilizie tipiche del territorio rurale di appartenenza (pianura o prima collina) che può comprendere o meno gli elementi di cui ai punti a) e b), ma che comporta aumenti volumetrici per l'adeguamento delle caratteristiche igienico funzionali. Tale categoria d'intervento per gli edifici di interesse storico-architettonico in territorio rurale è ammissibile solo se esplicitamente prevista nelle Schede di rilevamento per la catalogazione dei manufatti architettonici rurali.

d1. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per la sistemazione delle coperture e per l'installazione di impianti tecnologici.

d2. Nei casi di delocalizzazione per incompatibilità funzionale ovvero per rischio alla salute umana previsti dal presente Piano l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione prevede che l'unità edilizia venga ricostruita, in un'area diversa da quella di sedime, esattamente uguale a quella preesistente, priva di eventuali superfetazioni presenti, attraverso l'utilizzo dei materiali preesistenti nei limiti della loro recuperabilità e delle tecnologie costruttive originarie. Qualora debbano essere reintegrate le strutture verticali portanti, vanno utilizzati materiali della stessa natura di quelli costituenti le murature originali ponendo particolare attenzione alla gerarchia degli elementi e al tipo di lavorazione che devono essere compatibili con l'esistente. Vanno comunque rispettate le seguenti prescrizioni e quanto ammesso negli interventi di Restauro e risanamento conservativo di tipo B A2b:

– non siano alterati sagoma, volumi, dimensione delle fronti, posizione e dimensione delle aperture, pendenza della copertura;

– vengano ripristinati e reinseriti nel nuovo manufatto eventuali elementi di valore storico-architettonico e finiture esterne di pregio;

– per le parti esterne del manufatto compresi gli infissi, le pavimentazioni e le eventuali inferriate e per quelle caratterizzanti la tipologia dell'edificio (copertura, aperture, scale, inferriate, ecc.) vengano utilizzati materiali tradizionali.

d3. Demolizione e ricostruzione con tipologia rurale tipica dei luoghi. Nei casi previsti dal RUE ovvero, per i soli edifici di interesse storico-architettonico in territorio rurale qualora disciplinato nelle schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici rurali, è prevista la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, previo rilievo cartografico e fotografico, mantenendo la stessa volumetria e localizzazione planimetrica del manufatto originario, secondo una tipologia rurale tipica dei luoghi utilizzando a tal fine esclusivamente materiali originali, elementi decorativi, elementi e tecnologie costruttive, colori autoctoni tra quelli indicati nell'abaco delle tipologie edilizie allegato al RUE ovvero nell'abaco tipologico allegato alle Schede di rilevamento.

L'intervento di Ristrutturazione edilizia deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia.

L'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo d) non può essere associato ad intervento di ampliamento.

Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di Ristrutturazione edilizia corrisponde a quello di cui alla lettera f) dell'allegato della L.R. 31/2002.

Il RUE potrà assumere ovvero motivatamente modificare le seguenti disposizioni:

– l'intervento di Ristrutturazione edilizia RE.d1 è soggetto a D.I.A.;

– l'intervento di Ristrutturazione edilizia RE.d2 è soggetto a permesso di costruire secondo quanto previsto dal R.U.E.;

– l'intervento di Ristrutturazione edilizia RE.d3 è soggetto a permesso di costruire con parere favorevole al progetto della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio e/o dell'Istituto dei Beni Culturali.

5) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti punto d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. e al punto c) dell'art. 10 D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.

6) RIPRISTINO TIPOLOGICO

Gli interventi di ripristino tipologico sono definiti al punto e) dell'Allegato della L.R. 15/2013 e s.m. e i. Essi fanno parte della RE secondo l'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.

(LR 31/2002, Allegato)

Riguarda unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

1) il ripristino delle strutture e dei collegamenti verticali ed orizzontali quali androni, blocchi scale, portici;

2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri, ecc.

3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Il ripristino edilizio sulle aree contrassegnate nella Tav. 2c 1.1 per la ricostruzione con nuovo intervento secondo allineamenti orizzontali e verticali con le altezze previste dalla tavola di azionamento e nel rispetto di quanto previsto al punto e) dell'allegato della LR 31/2002.

"Ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

e.1) il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

7) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

(LR 31/2002, Allegato)

Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti come dettagliati nell'Allegato alla LR 31/2002.

7) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione sono definiti al punto e) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.

8) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - A4 -

(LR 31/2002, Allegato)

Tali interventi riguardano le particelle edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico, nonché le aree soggette a progetti speciali di cui all'art.3.6, comma 3.

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 non storica.

Il tipo di intervento, se limitato ad un singolo edificio, deve prevedere, oltre il rispetto dell'art. 18 della Legge 6/8/67 n°765 e successive modificazioni la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 per ogni 30 mq. di SU al rilascio del titolo abilitativo.

Per gli edifici in Centro storico il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica degli isolati e secondo i seguenti indici e limiti:

- If non superiore alla densità fondiaria attuale e comunque non superiore a 5 mc/mq.

- H max = 13,00 ml.

- Rispetto dell'art. 2 della L. 24/3/89 n°122 e cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di SU.

Il tipo di intervento esclude per l'unità di intervento qualsiasi altro tipo di operazione edilizia al di fuori di quelle di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ampliamento per ricavare corpi tecnici o per migliorare la funzionalità degli edifici nella misura massima pari al 2% della SU attuale.

8) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti al punto f) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.

9) ~~DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE~~ — A5

~~(LR 31/2002, Allegato)~~

~~Sono gli interventi che 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 e al reperimento 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.~~

~~Sono assoggettati a questo tipo di intervento quei corpi di fabbrica del tutto incompatibili con la struttura dell'insediamento storico e gli elementi incongrui quali le superfetazioni.~~

~~Le operazioni edilizie ammesse sono la manutenzione ordinaria e demolizione e la esecuzione di opere esterne sostitutive atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva delle unità nonché alla realizzazione di opere e attrezzature per le aree destinate a verde pubblico.~~

9) DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono definiti al punto i) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.e i.

10) ~~RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE~~ — A6

~~(LR 31/2002, Allegato)~~

~~Sono gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.~~

10) RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono definiti al punto l) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m. e i.

c.8

PARTICOLARI DISPOSIZIONI DI INTERVENTO

a) *Alle U.M.I. del Centro Storico già assoggettate a Restauro e risanamento conservativo di tipo A2b, mediante Permesso di Costruire convenzionato e previo parere CQAP, è consentito applicare – una tantum - la categoria d'intervento della Ristrutturazione Edilizia A3d (tipo ex art. 3 del D.P.R 380/2001 con le ulteriori specificazioni sotto indicate), qualora l'intervento si prefigga contemporaneamente i seguenti obiettivi:*

- Conservazione, Ripristino, Adeguamento del tipo edilizio originale secondo la classificazione tipologica (tav. 2c 1.2);
- Miglioramento/Adeguamento sismico delle strutture esistenti;
- Miglioramento Contenimento Energetico;
- Adeguamento al requisito dell'*accessibilità* di cui alla L.13/1989, come sotto specificato.

E' fatta salva ogni prescrizione e/o indicazione di dettaglio contenuta nelle Schede di Rilevamento.

La facoltà di cui sopra non costituisce modifica alla categoria di intervento e, una volta completato l'intervento, l'edificio resta sottoposto alla categoria del Restauro e Risanamento Conservativo.

b) *Agli edifici isolati di interesse storico nel territorio rurale di cui alle Schede di Rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici rurali disciplinati dal PSC già assoggettati a Restauro e risanamento conservativo di tipo A2b, mediante Permesso di Costruire convenzionato e previo parere CQAP, possono essere applicate - una tantum - le disposizioni della categoria d'intervento Ristrutturazione Edilizia A3d (tipo ex art. 3 del D.P.R 380/2001 con le ulteriori specificazioni sotto indicate), qualora l'intervento si prefigga contemporaneamente i seguenti obiettivi:*

- Conservazione, Ripristino, Adeguamento del tipo edilizio originale secondo l'articolazione dell'Abaco del Processo tipologico, allegato al RUE;
- Miglioramento/Adeguamento sismico delle strutture esistenti;
- Miglioramento Contenimento Energetico.
- Adeguamento al requisito dell'*accessibilità* di cui alla L.13/1989, come sotto specificato.

E' fatta salva ogni prescrizione e/o indicazione di dettaglio contenuta nelle Schede di Rilevamento.

La facoltà di cui sopra non costituisce modifica alla categoria di intervento e, una volta completato l'intervento, l'edificio resta sottoposto alla categoria del Restauro e Risanamento Conservativo.

Gli interventi di cui ai casi a) e b) non potranno prevedere l'integrale demolizione e ricostruzione del fabbricato; non ammettono altresì modifiche alla volumetria e/o modifiche alla sagoma, con la sola eccezione degli adeguamenti strettamente necessari agli obiettivi di cui sopra.

Per l'adeguamento al requisito dell'accessibilità di cui alla L.13/89 si intende l'accessibilità alle parti comuni interne dell'edificio e alle aree di pertinenza, laddove gli interventi interessino tali parti, ovvero riguardino più unità immobiliari.

c.9

Nel Centro Storico, in sede di intervento edilizio su U.M.I. nella quale siano presenti le superfetazioni come definite all'art. 3.5, comma 1, ed individuate dalla Tav. 2c, soggette a demolizione, di PSC, potrà esserne ammesso il mantenimento *tal quale* in vista di futuro aggiornamento del PSC, e solo qualora:

- la classificazione sia stata attribuita per errore materiale, ossia sia possibile verificare l'erronea rappresentazione dello stato di fatto e di diritto, attraverso apposita indagine documentale;
- sia verificata la stabilità strutturale.

Tale possibilità è subordinata alle procedure di cui al precedente comma a).

e8

~~Opere interne⁸~~

~~Le opere interne di cui all' art. 26 della L.47/85 sono realizzabili con le procedure di cui alla Legge stessa solo sugli immobili per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria.~~

c10

Opere per l' adeguamento alla L. 13/1989

Per le opere ~~interne necessarie~~ relative all' abbattimento delle barriere architettoniche di cui all' art.2 e art. 7 della L. 9/1/89 n.13 ~~da realizzarsi in fabbricati non compresi nelle classi A1, A2, A3 di cui al precedente comma 7, possono essere realizzate con semplice relazione di un tecnico abilitato comunicata al Sindaco. si applicano le disposizioni del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell' art. 7 e 13 della L.R. 15/2013 e s.m.e i.~~

~~Per le opere esterne di cui al punto 2 dell' art. 7 della L.13/89 che si rendessero necessarie, ove si dimostri l' impossibilità della loro esecuzione all' interno dei fabbricati, e fatte salve le procedure per gli immobili compresi nelle classi A1, A2, A3, del comma 7, si applicano le disposizioni relative all' autorizzazione di cui all' art.48 della L.5.8.78 n°457 e successive modificazioni.~~

c 10 bis

Al fine di migliorare l'accessibilità del Centro Storico, le attività localizzate al piano terra, di tipo commerciale, ambulatoriale, culturale sportivo e per lo spettacolo, aperte al pubblico a vario titolo e che, alla data di adozione della presente variante di PSC, non presentano un ingresso accessibile, sono tenute a dotarsi di una idonea soluzione per ^{garantire} l'accesso a persone con disabilità. Tale soluzione – anche provvisoria – potrà essere costituita da campanello esterno, pedana mobile, rampa, etc..., da concordarsi caso per caso con l'Ufficio Tecnico Comunale.

c11

Classificazione delle aree verdi

Per ogni Unità di Intervento, oltre alla indicazione del Tipo di Intervento cui sono assoggettate le parti edificate viene individuata la classificazione delle aree verdi cui corrispondono prescrizioni per il risanamento, recupero e riqualificazione, in aggiunta a quanto già prescritto negli stessi tipi di intervento per gli edifici.

Detta classificazione è riportata nella tav. 2C 1.1 e riguarda oltre alle aree libere comprese nei perimetri delle Unità di intervento ~~di cui al comma precedente~~, anche gli spazi esterni ai medesimi perimetri quali giardini pubblici, spazi pedonali, aree attrezzate ecc. ~~la cui destinazione d'uso è individuata nella tav. 1A-1.5.~~

I tipi e i modi di intervento per le aree destinate a verde si riferiscono alla seguente classificazione:

- a) Aree libere, quali orti, cortili e giardini (sia pubblici che privati) di pertinenza delle singole Unità edilizie, privi di valore architettonico - ambientale, pavimentati in tutto o in parte. Dette aree devono essere sistemate e attrezzate con le modalità di cui al c15.
- b) Corte interna alla Rocca, con impianto progettato di valore architettonico.
In tale area deve essere ripristinata, per ciò che è possibile individuare mediante tracce o documenti, la sistemazione originaria, secondo le modalità di cui al c15.
- c) Verde pubblico, quale parchi e giardini pubblici o di uso pubblico, prevalentemente caratterizzati a verde. Dette aree devono essere attrezzate per gli usi definiti dal Piano. E' consentita la realizzazione di strutture di arredo, comprese attrezzature per il gioco e ricreative, purché compatibili con le

⁸ Art. 26 della L.47/85 abrogato ai sensi dell'articolo 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m. e i.

caratteristiche e l'impianto originario dell'area.

- d) Piazze pubbliche, marciapiedi e strade pubbliche quali spazi pedonali, prevalentemente pavimentati. Dette aree devono essere attrezzate per gli usi definiti dal Piano. E' consentita la realizzazione di elementi costruiti di arredo urbano, comprese attrezzature di gioco e ricreative.

c12

Destinazioni d'uso ammesse in centro storico

Ogni variazione di destinazione d'uso dei vani abitabili nell'ambito delle categorie di destinazione di cui appresso è soggetta al rilascio preventivo del titolo abilitativo.

La variazione di destinazione d'uso dei locali abitabili e le destinazioni d'uso dei nuovi vani sono stabilite dal Piano sulla base della classificazione tipologica (comma 7 6) e dei tipi di intervento ammessi (comma 8 7).

Il cambio d'uso ricompreso nella categoria d'intervento ristrutturazione edilizia della L.R. 15/2013 e s.m.e. i. e D.P.R. 380/2001 e s.m.e. i., è sempre ammesso, realizzato senza opere ovvero con opere fino all'intervento massimo contemplato dalla disciplina particolareggiata. Il cambio d'uso è ammesso nella categoria del Restauro e Risanamento Conservativo purché compatibile con gli interventi in esso ricompresi.

Le destinazioni d'uso ammesse nel C.S. ~~sono così specificate~~, così come definite all'art. 28 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., sono:

- a) *funzione abitativa;*
- b) *turistico ricettiva;*
- c) *produttiva (artigianale – laboratoriale);*
- d) *direzionale;*
- e) *commerciale;*

- ~~1) Residenziale: comprende tutte le superfici utili destinate alla residenza compresi i vani accessori e i vani di servizio annessi (autorimessa, cantine, ripostigli, locali per servizi tecnologici).~~
- ~~2a) Terziaria di uso pubblico e religioso; comprende tutte le superfici utili comprensive dei relativi vani accessori e annessi destinate a:~~
 - ~~a) Servizi ed Enti pubblici~~
 - ~~b) Servizi ed Enti religiosi~~
- ~~2b) Terziaria di uso commerciale; comprende tutte le superfici utili comprensive dei relativi vani accessori e annessi destinate a:~~
 - ~~c) Esercizi pubblici~~
 - ~~d) Commercio~~
- ~~2c) Terziaria di uso direzionale, associativo e ricreativo; comprende tutte le superfici utili comprensive dei relativi vani accessori e annessi destinate a:~~
 - ~~e) Banche, Assicurazioni, uffici e studi privati, poliambulatori~~
 - ~~f) Sedi Politiche, circoli ricreativi e culturali, locali per lo svago e lo sport~~
- ~~3) Artigianale: comprende tutte le superfici utili comprensive dei vani accessori e annessi destinate all'artigianato di servizio alla persona compatibile con usi residenziali.~~

Per la verifica se la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico a seguito di mutamento d'uso e se sia subordinata all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali si rimanda alle Tecniche di Attuazione della Variante del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), Capo 1.B, art. 1.6, lettera S, e art. 4.8, per i casi di monetizzazione e art. 4.9 per le dotazioni territoriali e i parcheggi privati.

Il Piano individua le unità edilizie che devono essere destinate ad attrezzature pubbliche o collettive e gli spazi destinati a verde pubblico e a parcheggio.

~~In generale, e salvo quanto specificato in seguito per le singole categorie tipologiche, i locali utilizzati come residenza alla data del 31.12.89 ed individuati nelle schede dei manufatti architettonici in Centro storico, devono mantenere la destinazione residenziale, salvo i seguenti casi:~~

- ~~– che siano ubicati in tipologie edilizie F2,~~
- ~~– per usi di tipo terziario~~
- ~~– che siano inseriti in progetti speciali di cui all'art.3.6 comma 3.~~

~~I locali a piano terra, attualmente destinati a residenza o a servizi della residenza (cantine, autorimessa, ecc.) possono essere utilizzati oltre che come residenza, anche come superfici terziarie o artigianali secondo le prescrizioni date per le singole categorie tipologiche.~~

~~Nelle unità edilizie a destinazione residenziale dovrà comunque essere mantenuta una quota di servizi per la~~

~~residenza non inferiore al 15% della superficie utile residenziale dell' Unità edilizia da situare al piano terra, piano interrato o piano sottotetto.~~

E' ammessa l' utilizzazione dei locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, nel rispetto delle disposizioni date dai tipi di intervento consentiti.

~~I locali utilizzati per attività non residenziali alla data di adozione del Piano potranno essere destinati a residenza o ad attività non residenziali secondo le prescrizioni date per le singole categorie tipologiche.~~

1) Unità Edilizie di tipo A1 e A2

In conformità al tipo di intervento prescritto per queste tipologie sono ammesse solo destinazioni d' uso di servizio e attrezzature pubbliche o religiose, o altre destinazioni qualora specificato in progetti speciali di cui all'art. 3.6, comma 3.

Per quanto attiene all' isolato n° 1 - Unità edilizia n° 2 - "Edificio Anagrafe" in considerazione della posizione e delle caratteristiche tipologico-strutturali, in conformità al tipo di intervento prescritto, oltre ad uffici pubblici sono ammesse attività terziarie secondo le seguenti prescrizioni:

- pubblici esercizi così come definiti dall' art. 1 della L. 25.8.91 n°287 **e s.m. e i.**, per una superficie utile non inferiore al 70% della superficie utile totale della unità di intervento.

Nella restante parte del 30% sono ammessi, oltre a pubblici esercizi, i seguenti usi :

- attività commerciali
- uffici privati

2) Unità Edilizie di tipo A3 e B

In conformità al tipo di intervento prescritto è ammessa, oltre la destinazione d'uso residenziale anche quella terziaria e **artigianale (laboratoriale)**.

3) Unità Edilizie di tipo B, C, D, E, F1, F2, F3

Sono ammesse tutte le categorie di destinazione d' uso.

Le attività artigianali ammesse dovranno essere compatibili con la residenza, con esclusione quindi delle lavorazioni insalubri **o rumorose**.

4) Unità Edilizie di tipo C ed E

~~Potranno essere consentite, le seguenti destinazioni d' uso oltre a quella residenziale:~~

- ~~-Attività commerciali~~
- ~~-Esercizi pubblici~~
- ~~-Uffici privati, studi medici e poliambulatori~~
- ~~-Artigianato, limitatamente al piano terra.~~

~~Le attività artigianali dovranno essere compatibili con la residenza, con esclusione quindi delle lavorazioni insalubri~~

Le altre attività terziarie già presenti alla data di adozione del Piano **avvenuta con Delibera C.C. n. 96 del 28/10/2005** potranno essere mantenute salvo l'adeguamento al Piano Commerciale / **Piano Operativo Comunale (P.O.C.)**.

Le attività commerciali al minuto esistenti potranno in ogni caso incrementare la propria Superficie Utile anche su più piani per adeguarsi ai minimi previsti dal Piano Commerciale ovvero alle prescrizioni del RUE in materia di commercio, nel rispetto dei limiti previsti dalle categorie d'intervento assegnate alle unità edilizie interessate.

Indipendentemente da quanto disposto per le singole categorie tipologiche è ammessa in ogni tipologia la destinazione d'uso di servizio per organizzazioni ed Enti pubblici o privati legati alla solidarietà sociale (centri antidroga, disabili, immigrati ecc.) e circoli culturali.

c13

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata

Il presente Piano individua aree ed immobili da assoggettare a Piano Particolareggiato (P.P.) o Piano di Recupero (P.R.) ai sensi dell'art. 31 della LR 20/2000.

Le prescrizioni e le categorie normative del presente Piano, attribuite anche all'interno dei perimetri di P.P., sono vincolanti rispetto alle ipotesi progettuali dei P.P. e dei P.R. stessi.

Gli elaborati e le modalità per la redazione dei P.P. e dei P.R. sono quelli previsti dalla legislazione vigente.

In assenza di approvazione dello strumento urbanistico preventivo, nelle aree soggette a P.P. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e quelli di cui al punto 1) del comma **6 5** delle presenti norme, nelle aree soggette a P.R. sono ammessi gli interventi previsti dalla Tav. 2c per ogni unità minima di intervento.

Per i P.P. n. 2, n. 3 e n. 4, l'approvazione è subordinata al preventivo parere della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

In particolare per i P.P. ed i P.R. individuati nella Tav. 2C valgono le seguenti norme:

P.P. n. 1 – di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale, terziaria

Superficie coperta mq. 740

Superficie utile lorda totale mq. 1.480

V = 5.500 mc

H = 7,50 ml

Aree per urbanizzazione 100 mq/100 mq di SU

P.P. n. 2 – di iniziativa pubblica

Destinazioni d'uso ammesse: servizi ed attrezzature pubbliche, residenziali e terziarie come da norme generali, "purché si escludano in sede attuativa aperture difformi da quelle originali e si conservino le opere edilizie caratterizzanti l'impianto storico quali i muri perimetrali, come il riassetto delle aree cortilive" (atto G.R. 154 del 21/1/94).

P.P. n. 3 di iniziativa pubblica

Restauro e recupero delle antiche mura.

P.P. n. 4 di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: Edifici per il culto e opere parrocchiali

Restauro scientifico del S. Ruffillo.

Risanamento conservativo degli edifici principali con possibilità di ampliamento massimo di mq. 150 di SU. L'ampliamento, da realizzare in modi e forme coerenti con l'impianto storico progettato e con le sue aggiunte congruenti, sarà subordinato alla realizzazione di opere di ripulitura delle fronti interne dai corpi aggiunti e precari, e alla demolizione dei corpi definiti incongrui dal Piano. L'ampliamento potrà essere realizzato anche in corpo autonomo.

Sistemazione, restauro e valorizzazione delle aree libere

P.P. n. 5 di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: Opere ospedaliere – riordino e riqualificazione dell'Ospedale e delle opere annesse.

Ampliamento igienico-funzionale entro il limite del 10% della SU esistente. Il P.P. dovrà garantire che l'utilizzo dell'area avvenga nel rispetto e valorizzazione del parco.

P.R. n. 6 di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale e terziaria come da norme generali.

Tipi di intervento come da Tav. 2c.

P.R. n. 7 di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale e terziaria come da norme generali.

Tipi di intervento come da Tav. 2c.

P.R. n. 8 di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale e terziaria come da norme generali.

Tipi di intervento come da Tav. 2c.

P.P. n. 9

Destinazioni d'uso ammesse: servizi ed attrezzature pubbliche.

Riordino e riqualificazione dell'area a verde pubblico attrezzato e parcheggio, con possibilità di ampliamento della struttura esistente fino ad un massimo di mq. 100, ad un unico piano ed altezza massima di mt. 3,00, con intervento di ristrutturazione edilizia **A3** (variante adottata con atto C.C. n. 129 ed approvata dalla G.R. con atto n. 2295 del 24/9/96).

c14

Modalità di presentazione dei progetti

Il rilascio del titolo abilitativi ai sensi della LR **31/2002 15/2013 e s.m. e i.** è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto **richiamato all'art. 12 comma 4 lett. a) della L.R. 15/2013 e ALL. B della DAL 279/2010 espressamente prescritto dal RUE**, i seguenti elaborati:

a) Per tutte le unità edilizie delle classi tipologiche A, B, C, D, E:

- 1) stralcio delle tavole di Piano e della scheda di isolato comprendente l'unità di intervento;

- 2) rilievo dello stato di fatto comprendente: piante di tutti i piani dell'unità edilizia, compresi copertura e scantinati, in scala 1:50, con indicazione schematica dell'ordito strutturale e dei tipi di pavimentazione interna e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta (gradini, soglie, ecc.).
 - 3) rilievo dei prospetti interni ed esterni in scala 1:50, con indicazione delle strutture murarie e delle aperture tamponate riconoscibili, nonché dei materiali di finitura (infissi, ringhiere, ecc.).
 - 4) sezioni longitudinali e trasversali significative in scala 1:50, con specificazione della struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive;
 - 5) rilievo del verde in scala ~~1:50~~ 1:100, con indicazione delle essenze e relative dimensioni, rilievo o indicazione di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, ecc.).
 - 6) rilievo dei particolari architettonici costruttivi e decorativi in scala ~~1:40~~ 1:20 (cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, paraste o elementi in ferro e legno), sostituibile con un'accurata documentazione fotografica, nel caso si tratti di elementi soggetti a solo restauro o pulitura;
 - 7) individuazione delle attuali destinazioni d'uso e dei dati metrici relativi allo stato di fatto (superficie e cubatura di ciascun vano);
 - 8) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'intorno dell'edificio. ~~Le foto dovranno essere presentate nel formato 13 x 18 su album 21 x 31;~~
 - 9) documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, foto, ecc.
 - 10) rilievo a semplice contorno, in scala 1:50, per unità edilizie di tipo A, comprendente piante, prospetti e sezioni, in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo;
 - 11) relazione con le indicazioni dettagliate delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento previsti dal Piano;
 - 12) progetto esecutivo di intervento da redigersi sulla base dei rilievi e delle scale di rappresentazione indicate ai punti precedenti. Dovranno essere specificati:
 - il trattamento delle superfici esterne ed interne, le sistemazioni a verde e le destinazioni d'uso previste ai vari piani;
 - le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (in rosso);
 - le rifiniture murarie esterne, specificando il tipo di intonaco ed il colore, i tipi di infissi, particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli, ecc. ~~(elaborati in scala 1:20 e 1:40).~~
- b) Per tutte le unità edilizie della classe tipologica **A**, oltre agli elaborati di rilievo e di progetto **richiamati all'art. 12 comma 4 lett. a) della L.R. 15/2013 e ALL. B della DAL 279/2010 previsti dal RUE**, è richiesta la specificazione dettagliata dei particolari costruttivi e decorativi di cui ai punti a11 e a12, nonché la descrizione delle destinazioni d'uso attuali e di progetto.

c15

Modalità di intervento

La presente normativa regola, per i vari tipi di intervento, l'uso dei materiali e delle tecnologie costruttive e di quant'altro non specificatamente prescritto al comma ~~8~~ **7**.

A) Unità edilizie e parti di esse soggette a Restauro scientifico (c8 7, punto 3) ~~e-Restauro e Risanamento conservativo di tipo a) (c8, punto 2, a).~~

- le strutture murarie verticali interne ed esterne devono essere conservate. Eventuali sostituzioni rese necessarie da documentate condizioni di irrecuperabilità, devono avvenire con i materiali e le tecnologie originali, e non devono comportare conseguenze sulle strutture orizzontali esistenti.
- le strutture orizzontali devono essere conservate. Eventuali consolidamenti, ripristini o sostituzioni parziali sono ammessi nel rispetto delle tecnologie e dei materiali originari. Analogo trattamento deve essere riservato alle coperture, per le quali è prescritta la conservazione o ripristino del manto di coppi. Non sono ammessi corpi tecnici al di sopra delle coperture, ed andrà valutata caso per caso la conservazione di eventuali corpi emergenti dalla normale copertura. E' prescritta la conservazione e ripristino dei cornicioni esistenti. Le gronde dovranno essere di sezione tonda, in rame o lamiera zincata verniciata. E' prescritto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione "faccia a vista" potrà essere ammessa solo

quando si tratti di edifici sorti con queste caratteristiche. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta di calce con opportuno fissaggio. Sono vietati i rivestimenti plastici. Il colore dovrà essere concordato con gli uffici competenti e tener conto del contesto urbano di inserimento.

- la sostituzione di elementi architettonici o loro parti non recuperabili, quali lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, zoccoli, decorazioni, ecc. deve avvenire con gli stessi materiali e tecnologie. E' vietata qualsiasi contraffazione di tali materiali, come ad esempio il cemento trattato tipo arenaria, il travertino, i marmi levigati, ecc.
- le aperture devono essere mantenute nella loro dimensione, posizione e caratteristiche, salvo ripristino documentato della posizione originale. Il restauro, ripristino o sostituzione degli infissi deve avvenire nel rispetto dei materiali tradizionali. E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato e delle serrande ed avvolgibili.
- nuove aperture in falda potranno essere consentite qualora siano indispensabili per raggiungere ~~all'interno di vani già illuminati dalle fronti esterne~~, i minimi di illuminazione previsti dal Regolamento di igiene, ~~Per wc e vani di servizio sono consentiti lucernari non superiori a mq. 0,30 alle seguenti condizioni:~~
 - 1) Per l'illuminazione dei locali sottotetto ad uso servizi e solo con luci di dimensioni non superiori a mq. 0,50 per singolo locale (con possibilità di deroga da valutare in base al tipo di orditura della copertura e comunque in accordo con il parere della Soprintendenza se dovuta).
 - 2) Per l'illuminazione di locali sottotetto abitabili con aperture non superiori a mq. 1,50 cadauno. (con possibilità di deroga da valutare in base al tipo di orditura della copertura e comunque in accordo con il parere della Soprintendenza se dovuta).
- Botole passo d'uomo per ispezione alla copertura.
- il rivestimento delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento). La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con i materiali in uso nella tradizione locale, come l'acciottolato, il cotto, i cubetti di porfido, il battuto di cemento riquadrato. Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono. E' da evitare l'impianto di essenze di tipo esotico, estranee ai caratteri ambientali del centro storico.
- dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.
- è ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i wc e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata.
- ~~L'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.~~

B) Unità edilizie o parti di esse da assoggettare a Restauro e Risanamento Conservativo ~~di tipo b).~~

Valgono le prescrizioni di cui al punto precedente, ed è inoltre ammesso:

- la sostituzione o il ripristino di parti anche consistenti delle strutture verticali portanti, anche se ciò comporta conseguenze alle strutture orizzontali.
- la sostituzione od il ripristino delle strutture orizzontali anche con materiali e tecnologie moderne.
- la sostituzione od il ripristino delle coperture e dei cornicioni anche con materiali e tecnologie moderne, purché siano coerenti in forma, dimensioni e pendenza con le tipologie storiche nel centro storico di Forlimpopoli.

C) Unità edilizie o parti di esse da assoggettare a ristrutturazione edilizia. ~~e demolizione e ricostruzione.~~

Dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie ed ambientali del centro storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche di cui al punto A). Ciò in particolare per quanto riguarda quelle unità edilizie di limitate dimensioni che sono state inserite in una cortina omogenea.

La progettazione degli edifici nel centro storico dovrà rispettare i seguenti aspetti:

- unitarietà dei prospetti con l'obiettivo di mantenere inalterato l'allineamento preconstituito del fronte laddove esistente;
- salvaguardia del tipo edilizio;
- conservazione degli elementi di pregio identificati nelle Schede di rilevamento.

~~Nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne per le sole sottocategorie a, b, c.~~

Negli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi rivestimenti esterni a "cappotto" (applicazione di pannelli di materiale isolante con successiva rasatura) sulle fronti principali

e secondarie, sulla base di quanto previsto nel Regolamento per la bioedilizia e il risparmio energetico e comunque dovranno presentare spessori contenuti (max cm 3/5).

D) Negozi e vetrine.

Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, legno-ferro, legno. Le chiusure esterne dovranno essere in legno; è anche ammesso l'uso di serrande o cancelletti a maglie aperte. E' ammessa, compatibilmente con quanto prescritto dai precedenti commi 8 7 e 12, e dal Piano del Commercio, la creazione di nuovi negozi e laboratori artigiani affacciati su cortili interni di dimensioni adeguate, e di cui sia garantito l'uso pubblico ed il requisito di accessibilità ai sensi della L.13/1989. Al fine di migliorare l'accessibilità, ai sensi della L.13/89, di negozi, bar, strutture ricettive, ambulatori, studi professionali, etc..., in caso di nuova installazione o trasformazione di vetrina è richiesto il soddisfacimento del requisito di accessibilità dell'ingresso.

E) Insegne.

Le caratteristiche degli elementi da installare devono essere studiate in funzione dell'insieme del prospetto dell'edificio, ed essere tali da non alterarne il decoro. Le nuove insegne devono essere collocate sul cassonetto coprirullo del vano vetrina, o in mancanza di questo, all'interno del prolungamento superiore del vano vetrina, o, in mancanza di questo, all'interno del prolungamento superiore del vano. L'altezza dell'insegna non potrà essere superiore a cm. 40, e lo spessore maggiore di cm. 15 dal filo del muro.

Non sono consentite insegne a bandiera, ad esclusione di quelle relative alla segnalazione di pubblici servizi, farmacie e tabaccai, limitatamente al simbolo unificato.

Le nuove insegne non possono contenere indicazioni di carattere pubblicitario riferite ad articoli commerciali non prodotti dal titolare dell'esercizio.

In casi eccezionali, qualora l'indicazione dell'insegna riguardi l'uso di parti considerevoli dell'edificio, saranno ammesse insegne di tipo scatolare, a caratteri luminosi o meno, da collocare in prossimità del marcapiano della facciata, e comunque di sviluppo lineare non superiore a mt. 6,00.

In casi particolari (ad es.fabbricato di negozi in Piazza Trieste), dove la struttura dell'edificio prevede una veletta in c.a. posta al di sopra dei negozi stessi, è ammessa la possibilità di posizionare le insegne su di essa (anche in deroga alle dimensioni massime indicate sopra), previa presentazione di un progetto complessivo, che interessi tutta la facciata dell'edificio e che dimostri la coerenza globale dell'intervento.⁹

⁹ Modifica apportata in accoglimento di osservazione (n. 81 FT prot. 5185/2013) pervenuta in occasione della adozione della Variante di RUE, alla quale all'epoca si è rimandato alla norma di PSC.

Art. 3.7bis - Disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse negli edifici isolati di interesse storico architettonico presenti nel territorio rurale (A-8 LR 20/2000).

c1.

Per gli edifici isolati di interesse storico architettonico presenti nel territorio rurale e censiti dal presente P.S.C, sono ammesse le destinazioni d'uso indicate all'art. 3.30 del R.U.E. vigente, nel rispetto della distinzione tipologica-funzionale contenuta nell' *"Abaco del processo tipologico nel territorio rurale"* allegata al RUE medesimo.

c2.

Per quanto riguarda gli edifici presenti nel territorio rurale di interesse storico architettonico che risultano non rilevati o che presentano palesi errori materiali nelle schede di rilevamento, si prevede la possibilità di presentare domanda di riconoscimento dello stesso, attraverso adeguata Relazione documentale nonché fotografica, relativa a tutti i prospetti dell'edificio in questione e relative planimetrie interne ed esterne; l'eventuale modifica o nuova scheda di rilevamento verrà approvata, previo parere CQAP con delibera di Giunta Comunale e sarà oggetto di aggiornamento alla prima variante utile del PSC.

L'intervento edilizio ammesso per tali edifici sarà il Restauro e risanamento conservativo di cui al punto c) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite dal precedente comma 2.

Art. 3.10 - Disposizioni per il Piano Operativo Comunale (POC)

c1.

Il POC può modificare la “disciplina di intervento”, per le unità minime dei centri storici e per gli insediamenti del territorio rurale la cui categoria sia: ristrutturazione edilizia, ripristino edilizio, contestualizzazione degli edifici incongrui e ristrutturazione urbanistica; ripristino tipologico limitatamente agli edifici inclusi nella perimetrazione del centro storico.

~~Le unità edilizie assoggettate dal presente Piano a Restauro e risanamento conservativo di tipo A2b possono essere riclassificate in “Ristrutturazione edilizia A3d solo nel caso di edifici isolati ovvero previa verifica strutturale nei casi di contiguità ad altri edifici, previa parere CQAP. Tali variazioni non costituiscono variante al PSC e dovranno essere inserite nel PSC, quali aggiornamenti del Piano Strutturale.”¹⁰~~

¹⁰ Frase eliminata in quanto già presente nella disciplina di PSC all'articolo 3.6 comma 8.

Art. 6.2 – Disciplina del commercio

c1

Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita approvate dalla Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle idoneità delle aree commerciali di rilievo sovracomunale, di cui all'art. 7 della L.R. 14/1999, conclusa in data 21 marzo 2000.

c2

Il POC potrà proporre la localizzazione di nuove strutture di vendita nei seguenti limiti:

- ~~a) strutture di vendita per prodotti alimentari di dimensione medio-inferiore fino a 800;~~
- ~~b) strutture di vendita per prodotti non-alimentari di dimensione medio-inferiore fino a 1.500;~~
- a) **medie strutture di vendita fino a 2.500 mq di superficie di vendita;**
- b) l'individuazione delle aree per medie strutture di vendita non può superare la dimensione di 1,5 ettari di superficie territoriale **(ai sensi della DGR 1253/99 e s.m.e i.);**
- c) non è consentita la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque l'insediamento di medie strutture per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq;
- d) in riferimento a ciò non sono da ritenersi ammissibili varianti urbanistiche solo normative;
- e) si escludono ulteriori localizzazioni, esterne ai territori urbanizzati dei **PRG vigenti R.U.E. vigente** alla data attuale, di strutture commerciali frontistanti la via Emilia o direttamente gravanti su di essa;
- f) la facoltà di cui al presente comma è preclusa qualora la localizzazione su confine abbia un'incidenza diretta su un centro urbano di un Comune contermini e/o qualora vada ad incrementare una localizzazione commerciale preesistente in modo tale da fare assumere a quest'ultima un rango dimensionale o una capacità di attrazione di livello sovracomunale.
- g) **la localizzazione delle predette medie strutture di vendita dovrà avvenire in coerenza dei criteri indicati dall'art. 67, comma 6 bis, del P.T.C.P..**

c3

Le proposte di localizzazione assunte tramite il POC dovranno rispondere ai "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14", di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999, come successivamente integrata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1410 del 29.02.2000 e con deliberazione del Consiglio Regionale n. 653 del 10.02.2005.

c4

Il POC, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/99, approva i progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane al fine di promuovere il rilancio e la qualificazione dell'assetto commerciale dei centri storici e delle aree di servizio consolidate. A tal fine il POC individua le aree urbane nelle quali sussistono problemi di tenuta della rete commerciale tradizionale e di valorizzazione dell'attività commerciale, con particolare riferimento ai centri storici. ~~e urbana.~~

c5

La fase attuativa delle previsioni relative alle strutture di vendita medie e grandi è disciplinata dal RUE nel rispetto delle seguenti prescrizioni ~~approvate nella seduta conclusiva della Conferenza del 21 marzo 2000:~~

- ~~— le previsioni insediative derivanti da disposizioni normative, ovvero ricadenti nelle stesse aree e/o comparti attuativi sono da considerarsi strutture di vendita isolate e non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate;~~
- fatto salvo il caso degli esercizi di vicinato e delle strutture di vendita di rango medio inferiore, nel rispetto dei parametri relativi agli standard urbanistici ed alle dotazioni pertinenziali è consentito il passaggio univoco dalla categoria merceologica alimentare a quella non alimentare;
- le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui;
- le strutture di vendita di rango medio inferiore, frontistanti la via Emilia, dovranno garantire caratteristiche di innesto fra la viabilità pubblica e quella privata uguali o equivalenti a quelle di cui al punto c.3 del paragrafo 5.3.4 dei criteri regionali.

c6

Il RUE detta la disciplina per le attività commerciali esistenti, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente quarto comma e delle disposizioni regionali di cui al precedente secondo comma, ed individua gli ambiti in cui è consentito insediare nuovi esercizi di vicinato.

Art. 8.7 - Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale¹¹

c1

Gli interventi nel territorio rurale sono disciplinati dal RUE, secondo quanto indicato agli articoli A-17, A-18, A-19 e all'art. A-21 della LR 20/2000 ed in conformità ai principi ed alle disposizioni del presente **Errore. Non è stata trovata alcuna voce d'indice.** Piano dettate in generale per il territorio rurale e in particolare per i diversi ambiti rurali. Il RUE disciplina altresì gli interventi con particolare riferimento alle ulteriori specificazioni relative ai sub-ambiti rurali elencati ai precedenti articoli 8.3, 8.4, 8.5 ed 8.6 contenute nelle relative schede in appendice alla relazione di progetto.

c2

Ai fini di garantire adeguati livelli di strutturazione del territorio agricolo, in rapporto alla sostenibilità degli interventi edilizi ammessi, al mantenimento di adeguati livelli di competitività delle aziende - imprese agricole, al contrasto della frammentazione insediativa ed alle recenti linee indicate dalla legislazione nazionale in materia di integrità fondiaria, la pianificazione comunale si attiene alle prescrizioni di cui ai successivi commi 6 e 8, alle direttive di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 7 e 8.

c3

Ai sensi dell'articolo A-21 della LR 20/2000 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse; pertanto essa è subordinata alla ricognizione puntuale del patrimonio edilizio esistente, alla verifica di adeguata dotazione delle reti tecnologiche, dei servizi e della accessibilità.

c4

Per la formazione di nuove unità aziendali e la relativa edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive deve di norma essere assunto, quale dimensionamento minimo dell'unità aziendale, la soglia di ~~6Ha~~ **5Ha** di SAU per la parte di pianura. **Per le zone con produzioni ad elevata redditività (quale l'orto-vivaismo) si prevede un dimensionamento minimo pari a 4 Ha di SAU.** Il RUE, fermo restando il rispetto delle soglie fissate dal PTCP all'art. 76, comma 3, potrà motivatamente specificare ed articolare la suddetta dimensione minima, anche in rapporto ai diversi sub-ambiti rurali e agli orientamenti culturali di tipo specializzato.

La soglia indicata rappresenta il minimo di SAU accorpata, ~~vicina e non necessariamente contigua~~, al di sotto della quale non è ammessa la formazione di nuove aziende a fini edificatori e dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto.

(omissis)

¹¹ Si è provveduto ad adeguare le soglie di SAU a quelle indicate dal PTCP art. 76 delle Norme

Art. 11.3 – Adesione al Regolamento per la Bioedilizia ed il Risparmio Energetico.

c1

Il Comune si riserva la possibilità di stabilire incentivi di Sul o altre forme di premialità progressive (riconoscimento di crediti edilizi, riduzione del contributo di costruzione, ecc.) ai sensi dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 e s.m. ed i.

A tal fine si rimanda al **Regolamento per la Bioedilizia e il Risparmio Energetico del Comune di Forlimpopoli**, in cui le nuove quantità di Sul, introdotte quali premialità aggiuntive, rispettano i seguenti limiti:

- ≤ 20% della potenzialità prevista dallo strumento urbanistico.

Tali incrementi saranno dedotti, in sede di POC, dal dimensionamento residenziale o produttivo definito dal PSC.

c2

Anche per gli edifici compresi all'interno del Centro Storico nonché gli edifici censiti nel territorio rurale dal presente PSC, è possibile aderire al **Regolamento per la Bioedilizia e il Risparmio Energetico del Comune di Forlimpopoli**.

c3

Le dotazioni territoriali aggiuntive, derivanti dall'incremento di SUL, verranno calcolate sulla base degli standard territoriali minimi previsti dalle normative urbanistiche regionali e nazionali, calcolate sulla SUL incrementata coerentemente all'incentivazione richiesta.

c4.

Qualora non si riescano a reperire le dotazioni territoriali aggiuntive a seguito dell'incremento di superficie, è possibile monetizzarle.

Art. 11.4 – Disposizioni transitorie in materia di previsioni commerciali.

C.1

A far data dall'entrata in vigore della Variante specifica al PSC, adottata con deliberazione del C.C. n. _____ del _____, con cui sono state apportate le modifiche al precedente art. 6.2 "Disciplina del Commercio", sono disapplicate le disposizioni di cui al comma 2, lett. b) e c) dell'art. 8.3 del POC "Criteri generali per il commercio". Le modificate disposizioni di cui all'art. 6.2 sostituiscono pertanto quelle richiamate del POC.

C.2

A seguito della scadenza del I POC non saranno ammesse nuove localizzazioni di medie strutture di vendita; nelle more dell'approvazione del II POC saranno ammesse unicamente modifiche a quelle già validate e che siano attuate o in corso di attuazione ai sensi del primo comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

C. 3

Le eventuali modifiche di cui al comma precedente sono ammesse nel rispetto dell'art. 6.2 del presente PSC e attraverso la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo dotato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale (VAS/ValSat), ai sensi dell'art. 5 della citata legge regionale.