

**COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA  
PROVINCIA DI PIACENZA  
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

# **RUE**

**Norme**



## INDICE

<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
<b>CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
ART. 1.1.1 – OGGETTO DEL RUE	5
ART. 1.1.2 – EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI DEL RUE	5
ART. 1.1.3 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL RUE	6
ART. 1.1.4 – MISURE DI SALVAGUARDIA E NORME TRANSITORIE	7
<b>CAPO 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>7</b>
ART. 1.2.1 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	7
ART. 1.2.2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)	7
ART. 1.2.3 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)	8
ART. 1.2.4 INTERVENTI SOGGETTI A DIA	8
ART. 1.2.5 - ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA A COMUNICAZIONE	9
ART. 1.2.6 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	9
ART. 1.2.7 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI AD ALTRI STRUMENTI AI SENSI DELLE LEGGI VIGENTI;	10
ART. 1.2.8 – RAPPORTO CON ALTRI PIANI, PIANIFICAZIONE DI SETTORE E REGOLAMENTI COMUNALI	10
<b>TITOLO 2 – DEFINIZIONI GENERALI</b>	<b>11</b>
<b>CAPO 1 – DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>11</b>
ART. 2.1.1 – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	11
ART. 2.2.2 – OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI	12
<b>CAPO 2 – DISCIPLINA DELLE DISTANZE</b>	<b>17</b>
ART. 2.2.1 – TIPOLOGIE OGGETTO DI DISCIPLINA DELLE DISTANZE	17
ART. 2.2.2 – INDICE DI VISUALE LIBERA (IVL)	17
ART. 2.2.3 – DISTANZE TRA EDIFICI (DE)	17
ART. 2.2.4 – DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ, STRADALE E D’AMBITO (DC)	18
ART. 2.2.5 – DEROGHE	19
<b>CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>20</b>
ART. 2.3.1 – TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDILIZI	20
<b>CAPO 4 – USI DEL TERRITORIO</b>	<b>23</b>
ART. 2.4.1 – USI DEL TERRITORIO CONSENTITI	23
ART. 2.4.2 – USI ESISTENTI	27
<b>TITOLO 3 – NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI</b>	<b>28</b>
<b>CAPO 1 – CENTRI STORICI</b>	<b>28</b>
ART. 3.1.1 – AMBITO DI INTERVENTO	28
ART. 3.1.2 – INTERVENTI EDILIZI	28
ART. 3.1.3– PRESCRIZIONI GENERALI	28
ART. 3.1.4 – DESTINAZIONI D’USO AMMESSE	31
<b>CAPO 2 – AMBITO DEL TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR</b>	<b>33</b>
ART. 3.2.1 – DESTINAZIONI D’USO AMMESSE	33
ART. 3.2.2 – PRESCRIZIONI GENERALI	34
ART. 3.2.3 – AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-A	34
ART. 3.2.4 – AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-B	34
ART. 3.2.5 – AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-C	35

ART. 3.2.6 – AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-D	35
ART. 3.2.7 – AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-E E ACR-F	36
ART. 3.2.8 – VERDE PRIVATO ACR-G	36
ART. 3.2.9 – AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-H	36
ART. 3.2.10 – AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-I	37
ART. 3.2.11 – AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-L	37
<b>CAPO 3 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b>	<b>38</b>
ART. 3.3.1 – DESTINAZIONI D’USO AMMESSE	38
ART. 3.3.2 – PRESCRIZIONI GENERALI	39
ART. 3.3.3 – AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ASP-A	39
ART. 3.3.4 – AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ASP-B	40
ART. 3.3.5 – AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ASP-C E ASP-Cp	40
ART. 3.3.6 – AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ASP-D	40
ART. 3.3.7 – AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ASP-E	41
ART. 3.3.8 – AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ASP-F	41
ART. 3.3.9 – AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ASP-G	41
<b>CAPO 4 – TERRITORIO RURALE</b>	<b>42</b>
ART. 3.4.1 – DEFINIZIONI E DESTINAZIONI D’USO CONNESSE ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA	42
ART. 3.4.2 – NUOVA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI AGRICOLE	42
ART. 3.4.3 – NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI PRODUTTIVI AGRICOLI	43
ART. 3.4.4 – NORME GENERALI	43
ART. 3.4.5 – INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA	44
ART. 3.4.6 – ZONE PER ATTIVITÀ ZOOTECNICHE INTENSIVE NON COLLEGATE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO ED ALLA PRODUZIONE DELL’AZIENDA AGRICOLA	45
ART. 3.4.7 PIANO DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL’AZIENDA AGRICOLA (PSA)	46
ART. 3.4.8 - AMBITO AGRICOLO PERIURBANO	46
<b>CAPO 5 –AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>48</b>
ART. 3.5.1 – MODALITÀ D INTERVENTO	48
<b>CAPO 6 –DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>49</b>
ART. 3.6.1 – INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	49
ART. 3.6.2 – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI INTERESSE COMUNALE E TERRITORIALE	50
ART. 3.6.3 – PARCHEGGI	53
ART. 3.6.4 - PARCHEGGI: REQUISITI TIPOLOGICI	54
ART. 3.6.5 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (Pp)	54
ART. 3.6.6 – DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE IN CESSIONE	55
ART. 3.6.7 – LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI INTERESSE COMUNALE E TERRITORIALE	56
ART. 3.6.8 CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	57
<b>CAPO 7 –VIABILITÀ INFRASTRUTTURE</b>	<b>57</b>
ART. 3.7.1 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE	57
ART. 3.7.2 - STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE	58
<b>TITOLO 4 – REGOLAMENTAZIONE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>59</b>
<b>CAPO 1 – NORME GENERALI SULLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO</b>	<b>59</b>
ART. 4.1.1 – NORME GENERALI	59
ART. 4.1.2 – RECINZIONI	59
ART. 4.1.3 – PASSI CARRAI	59
ART. 4.1.4 – TENDE	60
ART. 4.1.5 – NUMERI CIVICI	60
ART. 4.1.6 – TARGHE	60

<b>CAPO 2 – INTERVENTI INCENTIVATI MEDIANTE RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>60</b>
ART. 4.2.1 – COSTRUIRE CON CRITERI DI BIOEDILIZIA	60
ART. 4.2.2 - VARIAZIONE DELL'ONERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	61
<b>CAPO 3 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO</b>	<b>63</b>
ART. 4.3.1 – COMPETENZE	63
ART. 4.3.2 – COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE	63
ART. 4.3.3 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE	64
ART. 4.3.4 – CONTENUTO DELL'ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE PER INTERVENTI IN AMBITO SOGGETTI VINCOLO PAESISTICO	65
ART. 4.3.5 – DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE	66
<b>TITOLO 5 – REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>68</b>
<hr/>	
<b>CAPO 1 – NORME PROCEDURALI PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI ATTI EDILIZI</b>	<b>68</b>
ART. 5.1.1 – TIPOLOGIA DI TITOLI ABILITATIVI	68
ART. 5.1.2 – DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ(DIA)	68
ART. 5.1.3 – DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE (PC)	71
ART. 5.1.4 – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DI ALCUNI ELABORATI	74
<b>CAPO 2 – CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ</b>	<b>78</b>
ART. 5.2.1 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI	78
ART. 5.2.2 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA	78
ART. 5.2.3 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ	79
ART. 5.2.4 – PROCEDURA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ	79
ART. 5.2.5 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA PER IMMOBILI ASSOGGETTATI A SANATORIA	80
ART. 5.2.6 - TOLLERANZE COSTRUTTIVE	80
ART. 5.2.7 - VERIFICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI CON DIA, PC E PCC	81
ART. 5.2.8 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ O ANTIGIENICITÀ	81
<b>CAPO 3 – VIGILANZA E SANZIONI</b>	<b>81</b>
ART. 5.3.1 – SANZIONI	81
<b>ALLEGATI</b>	<b>82</b>
<hr/>	
<b>A.1 –REQUISITI IGIENICO-SANITARI</b>	<b>82</b>
<b>A.2 –REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE</b>	<b>82</b>
A – REQUISITI COGENTI	82
B – REQUISITI VOLONTARI	82
<b>A.3 – PROCEDURA APPROVAZIONE PUA E SCHEMA DI CONVENZIONE</b>	<b>82</b>
<b>A.4 – CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>82</b>
A – ONERI DI URBANIZZAZIONE	82
B – COSTO DI COSTRUZIONE	82
<b>A.5 –CRITERI PER COLLOCAZIONE DEHORS E ARREDI URBANI</b>	<b>82</b>
<b>REGOLAMENTI COMUNALI RICHIAMATI:</b>	<b>82</b>
<hr/>	
<b>1 –REGOLAMENTO PUBBLICI ESERCIZI</b>	<b>82</b>
<b>CARTOGRAFIA</b>	<b>82</b>
<hr/>	
<b>LEGENDA</b>	<b>82</b>

<b>TAVOLE A: SCALA 1:2000</b>	<b>82</b>
<b>01 – PAGANA FORNACE</b>	<b>82</b>
<b>02 - CENTRO STORICO-VELODROMO</b>	<b>82</b>
<b>03 – CITTÀ DI DODI</b>	<b>82</b>
<b>04 – CAPPUCCINI RODA</b>	<b>82</b>
<b>05 – MOLINETTO – MODEO SUD</b>	<b>82</b>
<b>06 – VEZZARA – MADONNA CINQUE VIE</b>	<b>82</b>
<b>07 – SAN BERNARDINO – PORTA PARMA</b>	<b>82</b>
<b>TAVOLE B: SCALA 1:5000</b>	<b>82</b>
<b>01 – PAULLO</b>	<b>82</b>
<b>02 - FELINA</b>	<b>82</b>
<b>03 – OLZA</b>	<b>82</b>
<b>04 – BASELICA DUCE</b>	<b>82</b>
<b>05 – SAN PROTASO</b>	<b>82</b>
<b>06 – CAPOLUOGO</b>	<b>82</b>
<b>07 – BAGNOLO</b>	<b>82</b>
<b>08 – CRECCA</b>	<b>82</b>
<b>09 – VIGNOLA</b>	<b>82</b>
<b>10 - MORONASCO</b>	<b>82</b>
<b>TAVOLE C: SCALA 1:1000</b>	<b>82</b>
<b>01 - CENTRO STORICO</b>	<b>82</b>
<b>02 - INSEDIAMENTI STORICI IN AMBITO CONSOLIDATO</b>	<b>82</b>
<b>03 – INSEDIAMENTI STORICI NEL TERRITORIO RURALE - QUADRANTE I</b>	<b>82</b>
<b>04 – INSEDIAMENTI STORICI NEL TERRITORIO RURALE - QUADRANTE II</b>	<b>82</b>
<b>05 - INSEDIAMENTI STORICI NEL TERRITORIO RURALE - QUADRANTE III</b>	<b>82</b>
<b>06 - INSEDIAMENTI STORICI NEL TERRITORIO RURALE - QUADRANTE IV</b>	<b>82</b>

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo 1 – Disposizioni generali

#### Art. 1.1.1 – Oggetto del RUE

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e della L.R. 31/2002 ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuativa di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
2. In particolare il RUE disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al POC ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:
  - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare
  - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti.
3. Il RUE stabilisce per gli ambiti del territorio individuati dal PSC ed in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi.
4. Il Regolamento contiene inoltre:
  - i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
  - le condizioni e i vincoli di trasformazione degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
  - le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio; gli elaborati progettuali richiesti per la denuncia di inizio attività, e per la domanda di permesso di costruire; i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio; le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato;
  - la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art.3 della L.R. 31/2002;
  - le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, e per l'effettuazione dei relativi controlli;
  - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
  - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
5. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

#### Art. 1.1.2 – Efficacia delle disposizioni del RUE

1. Il RUE contiene le norme attinenti l'attività di trasformazione, trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi caratterizzanti l'ambiente urbano;
2. Il RUE è in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PSC. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.

- 3 2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.
- 4 Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
- 5 I titoli abilitativi rilasciati e le DIA presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del RUE, ovvero istruibili ed esaminabili in quanto complete degli elaborati tecnici e grafici previsti per legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
- 6 Il presente Regolamento non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore;
- 7 Il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 33, comma 3, della L.R. n. 20 del 2000.
6. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato di natura regolamentare, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal presente RUE e che risulti con esso incompatibile.

### **Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi del RUE**

- 1 Il RUE è composto dai seguenti elaborati:
  - a. Norme
  - b. Allegati
  - c. Elaborati cartografici:

#### Legenda

##### Tavole A: Scala 1:2000

- 01 – Pagana Fornace
- 02 - Centro Storico-Velodromo
- 03 – Città di Dodi
- 04 – Cappuccini Roda
- 05 – Molinetto – Modeo Sud
- 06 – Vezzara – Madonna Cinque Vie
- 07 – San Bernardino – Porta Parma

##### Tavole B: Scala 1:5000

- 01 – Paullo
- 02 - Felina
- 03 – Olza
- 04 – Baselica Duce
- 05 – San Protaso
- 06 – Capoluogo
- 07 – Bagnolo
- 08 – Crecca
- 09 – Vignola
- 10 – Moronasco

##### Tavole C: Scala 1:1000

- 01 – Centro storico
- 02 - Insediamenti storici in ambito consolidato
- 03 – Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante I
- 04 – Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante II
- 05 - Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante III
- 06 - Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante IV

- 2 Le prescrizioni del presente RUE devono intendersi conformi al PSC e modificabili solo secondo le procedure previste dall'art. 33 della LR 20/2000.

- 3 Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.
- 4 La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

#### **Art. 1.1.4 – Misure di salvaguardia e norme transitorie**

- 1 A decorrere dalla data di approvazione del RUE sono abrogate le disposizioni regolamentari del Comune in contrasto con le norme in esso contenute;

### **Capo 2 – Attuazione del Piano**

#### **Art. 1.2.1 – Modalità di attuazione del Piano**

1. Il RUE ed il POC vengono attuati attraverso le modalità previste dalla legge regionale n. 20/2000 e dalla legge 31/2002, fra le quali:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata;
  - b) Permessi di costruire convenzionati (PCC);
  - c) Permessi di costruire (PC);
  - d) Denunce di inizio attività (DIA);
  - e) Interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti;
  - f) Attività edilizia libera.

#### **Art. 1.2.2 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

1. Nelle zone ove è previsto il Piano Urbanistico Attuativo, la richiesta di titolo abilitativo è subordinata alla previa approvazione del piano stesso secondo la procedura di cui all'Allegato A. .... "Modalità e termini per l'approvazione dei PUA di iniziativa privata ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000";
2. L'approvazione di un PUA o di sue varianti è subordinata all'esito favorevole della procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e successive modifiche e integrazioni e della L.R. n.9/2008.
1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
  - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
  - d) i piani di recupero di cui all'art. 28 L. 5 agosto 1978, n. 457;
  - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179;
  - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla L. 4 dicembre 1993, n. 493.
3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste;
4. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della L. R. n. 20/2000.

5. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
6. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera, adeguatamente rappresentati negli elaborati di cui agli articoli successivi e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, se conformi al PUA approvato, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
7. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.
8. Qualora all'interno di un'area assoggettata a permesso di costruire convenzionato o a PUA siano ricomprese aree demaniali, aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri enti territoriali, ovvero aree di proprietà di altre Amministrazioni pubbliche, tali aree non comportano la partecipazione degli enti stessi all'attuazione dell'intervento, pur essendo necessario acquisire il preventivo rilascio del nulla-osta sul progetto tecnico da parte dell'Ente. Le aree di proprietà degli Enti di cui al presente comma non determinano capacità edificatoria.
9. Nel caso gli edifici esistenti compresi in aree sottoposte a strumenti urbanistici preventivi, in attesa dell'approvazione dei medesimi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

#### **Art. 1.2.3 - Permesso di costruire convenzionato (PCC)**

1. Nei casi in cui l'intervento edilizio su un singolo lotto sia condizionato alla realizzazione di specifiche opere previste dal RUE e nei casi individuati nelle tavole del RUE, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di una convenzione con la quale vengono definite le modalità, i tempi e tutti gli obblighi (compreso quello di cessione delle aree), gli oneri (inclusi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) e le garanzie fideiussorie da prestare in ordine all'adempimento delle obbligazioni assunte con la convenzione. Le garanzie fideiussorie devono essere effettivamente prestate prima della sottoscrizione della convenzione, prioritaria al ritiro del PCC.
2. Nei casi di accertata indisponibilità di uno o più proprietari, il progetto relativo all'intervento edilizio può essere presentato anche solamente dai rimanenti proprietari delle aree comprese nella perimetrazione di RUE/POC, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - il progetto deve essere esteso all'intera area perimetrata dal RUE/POC mentre la sua attuazione può avvenire per stralci funzionalmente autonomi;
  - deve essere notificata ai restanti proprietari una comunicazione indicante la volontà di realizzare l'intervento edilizio;
  - rispetto all'area individuata dal RUE l'area indisponibile deve risultare non ostativa rispetto alla completezza e funzionalità del progetto, non pregiudicare la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - la capacità edificatoria deve essere ripartita percentualmente in ragione della estensione della porzione di comparto di cui si ha disponibilità; le aree di cessione correlate all'intervento da realizzare devono essere ripartite;
  - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono garantire la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti ed essere dimensionate sull'intera area di intervento.
3. Nel caso in cui all'interno della zonizzazione di tali aree siano presenti aree di proprietà comunale costituite interamente da opere di urbanizzazione già realizzate e di proprietà comunale, l'Amministrazione Comunale non partecipa all'attuazione dell'intervento.
4. Nel caso di edifici esistenti compresi in aree sottoposte a PCC, in attesa del rilascio del medesimo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

#### **Art. 1.2.4 Interventi soggetti a DIA**

1. Sono obbligatoriamente soggetti a DIA i seguenti interventi:
  - a. gli interventi di manutenzione straordinaria (ad eccezione di quelli elencati all'art. 1.2.5 c. 3);
  - b. gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
  - c. gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D. Lgs. n. 490 del 1999, nonché

- gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d. la realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- f. gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, 11;
- g. i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- h. le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i. l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- j. le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 31/2002;
- k. la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- l. le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione;
- m. i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari.

#### **Art. 1.2.5 - Attività edilizia soggetta a comunicazione**

1. Interventi edilizi liberalizzati, realizzabili previa semplice comunicazione.
2. La comunicazione (redatta mediante il modello B predisposto dalla Regione Emilia Romagna) viene effettuata dal titolare dell'intervento e non necessita di firma da parte di tecnico abilitato. Comprendono i seguenti interventi:
  - a) opere temporanee;
  - b) opere di manutenzione e finitura degli spazi esterni;
  - c) installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici;
  - d) realizzazione di aree ludiche e di elementi di arredo delle aree pertinenziali.
3. Interventi di manutenzione straordinaria sottoposti a comunicazione: sono liberalizzati tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici. La comunicazione (redatta mediante i modelli A + C predisposti dalla Regione Emilia Romagna) deve essere a firma di tecnico abilitato.

#### **Art. 1.2.6 - Attività edilizia libera**

4. Sono di seguito elencati gli interventi completamente liberalizzati, cioè sottratti per il profilo edilizio ad ogni controllo preliminare all'inizio dei lavori.
  - a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b. gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 10 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 ovvero gli immobili classificati dal PSC e dal RUE come "edifici di interesse storico architettonico, storico tipologico e storico testimoniale" e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - c. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o che siano eseguite in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
  - d. movimenti di terra a fini agricoli;
  - e. realizzazione di serre mobili e stagionali;
  - f. le opere urgenti che si rendano necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone o di cose e che comunque possono essere eseguite senza la preventiva autorizzazione sotto la personale responsabilità del committente al quale è fatto comunque obbligo di darne comunicazione entro tre giorni dall'inizio dei lavori e di presentare, a seconda del tipo di intervento, entro i successivi quindici giorni la richiesta del titolo abilitativo necessario;
  - g. le opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 della L. 18/08/2000 n. 267;
  - h. le opere di manutenzione degli impianti e delle reti di distribuzione dei pubblici servizi;

5. Le attività di cui al comma 1 sono attuabili in tutto il territorio comunale senza la necessità di alcun titolo abilitativo edilizio, purché non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal PSC e dal RUE per gli ambiti in cui le medesime attività ricadono e sempre che gli interventi siano effettuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia in materia di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.
6. Tranne che per gli interventi su immobili compresi nel centro storico urbano o negli insediamenti storici extraurbani ovvero su edifici di interesse architettonico, ambientale e storico-testimoniale, non è soggetta ad alcun titolo abilitativo, la realizzazione delle seguenti strutture, complementari alla funzione principale:
  - a. pergolati aperti, in legno o ferro, privi di fondazione e privi di copertura;
  - b. piccole strutture leggere da giardino (gazebo, chioschetti, tendoni, cassette in legno per gioco bimbi, ecc.) non in muratura con funzione ornamentale o ludica aventi altezza al colmo non superiore a m. 3 e superficie coperta non superiore a mq 12;
  - c. parabole, antenne, inferiate, sistemi di sicurezza, impianti di condizionamento dell'aria esterni alla sagoma dell'edificio.
7. In tutti i casi di cui al presente articolo, pur non essendo obbligatoria, è consigliata la comunicazione al Comune dell'intervento.
8. Gli interventi di cui sopra dovranno essere attuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 21.1.2004 n°42 e ssmm "Codice dei beni culturale e del paesaggio".

**Art. 1.2.7 - Interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti;**

1. Gli interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti sono subordinati alle procedure previste dalla disciplina specifica.

**Art. 1.2.8 – Rapporto con altri piani, pianificazione di settore e regolamenti comunali**

2. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
3. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'art.15 della L.r. n.31/2002.
4. Le aree destinate alle attività estrattive sono disciplinate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
5. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

## TITOLO 2 – DEFINIZIONI GENERALI

### Capo 1 – Definizioni parametri urbanistici ed edilizi

#### Art. 2.1.1 – Parametri e indici urbanistici

1. Le definizioni tecniche di cui al presente articolo sono elencate in conformità a quanto previsto dall'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sulle definizioni urbanistico edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" in attuazione dell'art. 16 c. 2, lett. c LR 20/2000 e art. 6, c. 4 e art. 23, c. 3 LR 31/20002;

<b>1. Superficie territoriale (St)</b>	Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è generalmente sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali. nota: La superficie territoriale (St) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Ne consegue che in caso di non coincidenza tra la superficie individuata su carta tecnica, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si deve assumere quest'ultima come superficie territoriale.
<b>2. Superficie fondiaria (Sf)</b>	Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio, corrispondente al lotto. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private ad uso pubblico. nota: 1 La superficie fondiaria (Sf) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Ne consegue che in caso di non coincidenza tra la superficie individuata su carta tecnica, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si deve assumere quest'ultima come superficie fondiaria. 2 Per dotazioni territoriali pubbliche si intendono quelle di proprietà pubblica che devono essere cedute. Rientrano quindi nella superficie fondiaria le dotazioni ecologiche e ambientali private e le aree private ad uso pubblico.
<b>3. Densità territoriale</b>	Quantità massima di volumi o superfici realizzati o realizzabili su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime di norma attraverso i seguenti indici: - <b>Indice di utilizzazione territoriale (Ut):</b> è il rapporto in mq/mq tra la superficie utile massima realizzabile e la relativa superficie territoriale. - <b>Indice di fabbricabilità territoriale (It):</b> è il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio massimo realizzabile e la relativa superficie territoriale.
<b>4. Densità fondiaria</b>	Quantità massima di volumi o superfici realizzati o realizzabili su una determinata superficie fondiaria La densità fondiaria si esprime di norma attraverso i seguenti indici: - <b>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):</b> è il rapporto in mq/mq tra la superficie utile massima realizzabile e la relativa superficie fondiaria - <b>Indice di fabbricabilità fondiaria (If):</b> è il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio massimo realizzabile e la relativa superficie fondiaria.
<b>5. Ambito</b>	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.
<b>6. Comparto</b>	Porzione di territorio in cui si opera previo Piano Urbanistico Attuativo o attraverso progetto unitario, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue, dette sub-comparti.
<b>7. Lotto</b>	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.

	Si definisce lotto libero o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
<b>8. Unità fondiaria</b>	Unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica.  Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche 'lotti liberi' o 'lotti inediti'; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
<b>9. Superficie minima di intervento</b>	Minima superficie territoriale, minima superficie fondiaria, ovvero area individuata dalle norme o dalla cartografia degli strumenti urbanistici come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'unità stessa.
<b>10. Potenzialità edificatoria</b>	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.  nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

### Art. 2.2.2 – Oggetti e parametri edilizi

1. Le definizioni tecniche di cui al presente articolo sono elencate in conformità a quanto previsto dall'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sulle definizioni urbanistico edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" in attuazione dell'art. 16 c. 2, lett. c LR 20/2000 e art. 6, c. 4 e art. 23, c. 3 LR 31/2002;

<b>Copertura</b>	
<b>11. Area di sedime</b>	Superficie che misura il suolo edificato e reso impermeabile dal manufatto edilizio.
<b>12. Superficie coperta (Sq)</b>	Proiezione sul piano orizzontale del profilo dell'edificio sopra il livello del suolo. Sono inclusi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (porticati, logge), sono esclusi i balconi, i cornicioni, gli sporti in genere (per un oggetto massimo di m 1,50), le sporgenze decorative o funzionali (pluviali, condotte impiantistiche), e le scale esterne aperte e scoperte.
<b>13. Superficie permeabile (Sp)</b>	Porzione inedita della superficie del lotto priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
<b>14. Rapporto /indice di permeabilità</b>	Rapporto tra la superficie permeabile di un lotto e la sua superficie fondiaria (Sp/ Sf). Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.
<b>15. Rapporto di copertura (Q)</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/Sf). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.
<b>Superfici</b>	
<b>16. Superficie lorda utile (Slu)</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati con altezza utile uguale o superiore a m 1,80, comprensiva dei muri perimetrali e delle partizioni e pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte e gli spazi scoperti a terra interni agli edifici, le scale esterne aperte e scoperte.
<b>17. Superficie utile (Su)</b>	Superficie di pavimento di tutti i locali ad uso abitativo, degli spazi di lavoro e ricreativi di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa - vedi) e comunque escluse murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e logge, balconi ed eventuali scale interne.  Conseguentemente, i locali computati come superficie utile devono presentare i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.  La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

	<p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine fuori terra e seminterrate se direttamente collegate ad una unità immobiliare;</li> <li>• i sottotetti direttamente collegati ad una unità immobiliare, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80.</li> </ul> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale (produttivo, artigianato di servizio, commercio etc...) le autorimesse si computano nella superficie utile quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica (per esempio nelle attività di trasporto, noleggio veicoli, garage privati a pagamento)</p>
<b>18. Superficie accessoria (Sa)</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Si computano nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vani tecnici praticabili quali le centrali termiche, vani motore di ascensori o comunque spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico;</li> <li>• spazi aperti (coperti o scoperti) quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, tettoie, logge, balconi e terrazze.</li> </ul> <p><b>Per la funzione residenziale</b> si computano nella superficie accessoria:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. autorimesse e posti auto coperti;</li> <li>b. vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>c. spazi di servizio <b>comuni</b> (condominiali) quali locali di servizio condominiale in genere, depositi, atrii e androni, sottotetti condominiali e gli spazi comuni di collegamento orizzontale come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine);</li> <li>d. le cantine interrato;</li> <li>e. le cantine fuori terra e seminterrate non direttamente collegate con una unità immobiliare.</li> </ol>
<b>19. Superfici escluse dal computo</b>	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• gli spazi comuni (condominiali) di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli);</li> <li>• i corselli condominiali delle autorimesse, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• tetti verdi e i lastrici solari a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;</li> </ul>
<b>20. Superficie catastale (Sca)</b>	<p>Si veda l'Allegato c del DM 138/98:  <b>NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)</b></p>
<b>21. Superficie di vendita (Sv)</b>	<p>Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.</p> <p>Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.</p>
<b>22. Area dell'insediamento (Ai)</b>	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'Area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte</p>

	<p>destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali</p>
<b>Sagome e volumi</b>	
<b>23. Sagoma planivolumetrica</b>	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura del fabbricato e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
<b>24. Sagoma</b>	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica (vedi)
<b>25. Volume totale o lordo (Vt)</b>	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica (vedi)
<b>26. Volume utile (Vu)</b>	Somma dei prodotti delle superfici di pavimento per le relative altezze utili (vedi); il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
<b>Piani</b>	
<b>27. Piano di un edificio</b>	Spazio compreso tra due solai che distano almeno m 1,80: l'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e l'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
<b>28. Piano fuori terra</b>	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.
<b>29. Piano seminterrato</b>	<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.</p> <p>I piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati (vedi).</p> <p>I seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quello del terreno circostante, sono assimilati a piani fuori terra (vedi). <i>(con le nuove definizioni di Su e Sa è opportuna questa specifica?)</i></p>
<b>30. Piano interrato</b>	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio; sono assimilati agli interrati i seminterrati (vedi) con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.
<b>31. Sottotetto</b>	<p>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p> <p>Il sottotetto di pertinenza e direttamente collegato ad una singola unità immobiliare si computa nella superficie utile per la porzione con altezza maggiore di m 1,80;</p> <p>Il sottotetto condominiale viene computato nella superficie accessoria per la porzione con altezza maggiore di m 1,80.</p>
<b>32. Soppalco</b>	<p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>

	In merito ai requisiti igienico sanitari degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco, l'altezza utile o virtuale deve essere maggiore o uguale a m 1,80, il rapporto illuminante si calcola invece in relazione al solo vano nel quale il soppalco è contenuto.
<b>Altezze</b>	
<b>33. Altezza dei fronti H<sub>f</sub></b>	Altezza di ogni fronte dell'edificio; viene misurata dalla quota media della linea di stacco dell'edificio sul fronte con riferimento al marciapiede stradale o in assenza, al centro strada, alla più alta delle seguenti quote: <ul style="list-style-type: none"> <li>- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina S<sub>u</sub>;</li> <li>- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);</li> <li>- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);</li> <li>- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1, 20 (per gli edifici con copertura piana);</li> <li>- media delle altezze dei punti più alti sull'estradosso della copertura per le coperture a padiglione.</li> </ul> Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20;</li> <li>✓ i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiera e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.</li> </ul> nota: L'altezza dei fronti dell'edificio è il parametro da utilizzare ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini, dalle strade e da altri edifici.
<b>34. Altezza dell'edificio (H)</b>	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>35. Altezza utile (H<sub>u</sub>)</b>	Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti) senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.
<b>36. Altezza virtuale (o altezza utile media) (H<sub>v</sub>)</b>	<b>Per i soffitti inclinati ad una pendenza:</b> Altezza media risultante da quella minima (escludendo le porzioni con altezza inferiore a m 1,80) e massima del vano interessato. <b>Per i vani aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi:</b> Rapporto tra il volume utile (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento.
<b>37. Altezza lorda dei piani</b>	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale (vedi).
<b>Distanze</b>	
<b>38. Distanza</b>	Rappresenta la lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge due riferimenti.
<b>39. Distanza dai confini (D<sub>c</sub>)</b>	Lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge la sagoma planivolumetrica dell'edificio con il confine delle proprietà. La distanza dal confine stradale è la lunghezza minima intercorrente tra la sagoma planivolumetrica del fabbricato e il ciglio stradale così come definito dal Nuovo Codice della strada.
<b>40. Distanza tra edifici / Distacco (D<sub>e</sub>)</b>	Lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge le sagome planivolumetriche di due edifici prospicienti
<b>41. Indice di visuale libera (I<sub>vl</sub>)</b>	Rapporto fra la distanza dei vari fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza dei fronti stessi . In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera relative ai due fronti, che non devono sovrapporsi, si raccordano con linea retta.
<b>Altre definizioni</b>	
<b>42. Volume tecnico</b>	Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro -produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione; camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

	Vengono computati o meno nella superficie accessoria in virtù della loro altezza utile (maggiore o minore di m 1,80).
<b>43. Unità immobiliare</b>	Fabbricato o sua porzione che presenta autonomia funzionale e potenzialità reddituale (secondo le norme catastali); si intende, quindi, l'entità edilizia composta da uno o più vani, idonea ad assolvere la funzione ad essa attribuita.
<b>44. Alloggio</b>	Unità immobiliare destinata ad abitazione.
<b>45. Unità edilizia (Ue)</b>	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.
<b>46. Edificio o fabbricato</b>	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico - funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Per <u>edificio residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per <u>edificio non residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati.
<b>47. Edificio unifamiliare/ monofamiliare</b>	Edificio residenziale destinato prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare. Tale unità può essere isolata o aggregata in una schiera, e comunque riferita, nella mappa catastale, ad un'unica particella.
<b>48. Pertinenza (spazi di pertinenza)</b>	Opera edilizia all'interno del lotto che, pur avendo una propria consistenza ed autonomia, è destinata esclusivamente e in modo durevole a servizio dell'edificio principale da cui è comunque esterna. Possono essere pertinenze, ad esempio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;</li> <li>• piscine;</li> <li>• autorimesse;</li> <li>• tettoie;</li> <li>• volumi tecnici.</li> </ul>
<b>49. Balcone</b>	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>50. Ballatoio</b>	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale e in aggetto che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.
<b>51. Loggia /Loggiato</b>	Spazio praticabile, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sui fronti esterni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>52. Lastrico solare</b>	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
<b>53. Pensilina</b>	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
<b>54. Portico</b>	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri di norma aperto verso i fronti esterni dell'edificio.
<b>55. Terrazza</b>	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>56. Tettoia</b>	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

## Capo 2 – Disciplina delle distanze

### Art. 2.2.1 – Tipologie oggetto di disciplina delle distanze

1. La disciplina sulle distanze si articola in:
  - a. distanze tra edifici (De);
  - b. distanze dai confini di proprietà, stradali e d'ambito (Dc);
2. Ai fini dell'applicazione della disciplina sulle distanze si intendono:
  - "finestate" le pareti di edifici aventi aperture con caratteristiche di vedute.
  - "prospicienti", pareti di edifici che si fronteggiano per più di mt. 3,00;
  - "antistanti", pareti di edifici per cui la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.
  -
3. Le norme sulle misure minime delle distanze, stabilite agli articoli seguenti, non si applicano per la realizzazione di recinzioni all'interno del territorio urbanizzato (al di fuori del centro abitato debbono rispettarsi le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada) e per la realizzazione di strutture serre mobili stagionali sprovviste di struttura in muratura, opere temporanee, pannelli fotovoltaici, solari e termici, posati a terra al di fuori del Centro storico, elementi di arredo di cui all'art. 1.2.6, pergolati, elementi di arredo urbano,
4. Per le misure delle distanze, nonché per gli indici di visuale libera conseguenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti.

### Art. 2.2.2 – Indice di visuale libera (ivl)

- 1 L'indice di visuale libera negli ambiti di trasformazione (ASP –ANS), si applica nei casi di nuova costruzione, demolizione e ri-costruzione. I volumi aggettanti, i bow-windows ed i balconi di profondità superiore a 1,50 m sono soggetti al criterio dell'ivl. Il criterio di visuale libera non si applica nei confronti di opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici; non si applica nel caso di fronti tra loro prospicienti nei quali non si aprono finestre, ovvero si aprono solo luci di locali non destinati a funzione abitativa o vani abitativi di servizio.
2. La Visuale Libera si applica ove previsto dalle norme del RUE nei confronti dei confini di proprietà e di altri fabbricati preesistenti.

### Art. 2.2.3 – Distanze tra edifici (de)

1. La distanza tra edifici è la lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge le sagome planivolumetriche di due edifici prospicienti.
2. Per gli interventi di nuova costruzione la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00, nei seguenti casi:
  - a. interventi edilizi soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC);
  - b. aree di trasformazione soggette a PUA.
3. Distanze minime fra edifici di nuova costruzione: per interventi di nuova costruzione (tra cui quelli di ampliamento) compresi negli Ambiti consolidati la distanza minima da osservare fra pareti finestrate è di 10 m; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e tra pareti non finestrate.
4. Le distanze minime tra fabbricati negli Ambiti di trasformazione (ANS-ASP) tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - a. ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
  - b. ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
  - c. ml 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

5. Qualora le distanze tra fabbricati, come computate al comma 4, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
6. Nei casi di Nuova costruzione e Ampliamento, la distanza minima da rispettare tra fabbricati può essere ridotta a m.5,00 qualora si tratti della distanza tra l'edificio principale ed un corpo di fabbrica pertinenziale del medesimo edificio che abbia non più di un piano fuori terra e che contenga solo spazi accessori, ovvero tra due corpi di fabbrica pertinentziali del medesimo edificio principale, aventi entrambi le caratteristiche suddette.
7. Nei casi di realizzazione di cavedi o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a ml 5,00;

#### **Art. 2.2.4 – Distanze dai confini di proprietà, stradale e d'ambito (dc)**

1. La distanza dai confini è la lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge la sagoma planivolumetrica dell'edificio con il confine delle proprietà.
2. La distanza dal confine stradale è la lunghezza minima intercorrente tra la sagoma planivolumetrica del fabbricato e il ciglio stradale così come definito dal Nuovo Codice della strada.
3. Le distanze minime di cui al presente articolo non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile:
  - a) per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m 0,40 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato anche di autorimesse)
  - b) per le infrastrutture e relativi manufatti;
  - c) le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m.1,50.
4. La distanza dal confine di proprietà si articola con riferimento alla tipologia di intervento secondo i seguenti valori minimi:
  - a. Ristrutturazione edilizia: d= maggiore o uguale al valore preesistente.
  - b. Nuova Costruzione e Ampliamento: d= semi-altezza dei fronte con un minimo di mt. 5,00
5. Qualora un edificio abbia una parete cieca posta a meno di m.5,00 dal confine, l'eventuale apertura di finestre non è ammessa, se non in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato con atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della DIA o della richiesta di permesso di costruire. Qualora però la parete cieca sia frontistante una parete finestrata, è ammessa l'apertura di nuove finestre in ambedue le pareti, nel rispetto del Codice Civile.
6. La distanza dal confine stradale si articola con riferimento alle tipologie di intervento come segue:
  - a. Nuova Costruzione e Ampliamento:
    - d= ml 5 da strade di larghezza inferiore a ml 7;
    - d= ml 7,50 da strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
    - d= ml 10 da strade di larghezza superiore a ml 15.
  - b. Ristrutturazione anche con demolizione e fedele ricostruzione sul sedime del volume e sagoma: d=maggiore o uguale al valore preesistente.
7. Nel caso di confine con la strada, la distanza dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione.
8. La distanza dal confine d'ambito che si considera ai fini della misura della distanza è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa; si considera confine d'ambito anche il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
9. Per la distanza dal confine d'ambito con aree per dotazioni territoriali i valori da rispettare sono:
  - a. Ristrutturazione edilizia: d= maggiore o uguale al valore preesistente.
  - b. Nuova Costruzione e Ampliamento: d= semi-altezza dei fronte con un minimo di mt. 5,00
10. Valori inferiori a quelli di cui al comma precedente sono ammessi solo nei casi di cui al successivo art. 2.2.4.

11. Sono fatte salve rispetto alla disciplina di cui al presente Capo, le normative di settore ove contengano norme più restrittive.

### Art. 2.2.5 – Deroghe

1. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:
- a. alle nuove costruzioni, se all'interno del perimetro dell'Ambito consolidato residenziale, quando l'applicazione della norma sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche; in questo caso l'ampliamento o la nuova edificazione deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti. Il Comune può consentire o imporre, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, gli allineamenti sia verticali che orizzontali.
  - b. alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte in struttura metallica;
  - c. ai muri di cinta di altezza massima pari a ml. 2,00, se all'interno del perimetro del centro abitato così come definito dal Codice della Strada;
  - d. ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima 1,80 m;
  - e. manufatti d'ingresso a corredo delle recinzioni con altezza massima 2,20m;
  - f. ai fabbricati esistenti per i quali si renda necessaria, e non diversamente realizzabile, la costruzione sul perimetro esterno di ascensori per superamento barriere architettoniche, montacarichi, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli.
  - g. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti per le eventuali deroghe devono essere richieste agli enti interessati.
  - h. edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc);
  - i. adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.
  - j. Alle autorimesse interraste negli ambiti consolidati, con sporgenza massima dalla quota di mezzaria della sede stradale antistante l'accesso all'autorimessa (misurata all'estradosso della copertura che deve essere o inaccessibile o costituita da manto erboso) pari a ml. 1,00;
  - k. Piscine, la cui distanza minima dai confini di proprietà è di mt. 2,00;
  - l. Manufatti in legno (tipo ricovero attrezzi, legnaie, ecc.) di altezza massima pari a ml. 2,00 la cui distanza minima dai confini di proprietà è di mt. 1,50;
  - m. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a mt. 0,00 se è intercorso un accordo regolarmente trascritto tra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete in confine; in quest'ultimo caso, in mancanza dell'accordo suddetto, la nuova costruzione è ammessa per una estensione orizzontale sul confine non eccedente quella della parete preesistente;
  - n. In tutte ali ambiti possono essere ammesse le seguenti deroghe:
    - 1. qualora esistano edifici licenziati anteriormente alla data del 2/4/68 la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dagli articoli precedenti, le nuove costruzioni nonché gli interventi di sopraelevazione ed ampliamento, sui lotti limitrofi potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di mt. 5,00; tale norma si applica anche in caso di esistenza, sul lotto finitimo, di autorimesse realizzate o di costruzioni realizzate a distanza non regolamentare dal confine e oggetto di concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della legge 47/85;
    - 2. gli edifici realizzati in data anteriore al 2/4/68 possono essere ampliati e/o sopraelevati, in conformità con i parametri urbanistici prescritti per la zona specifica, a distanze inferiori a quelle di cui agli articoli precedenti alle seguenti condizioni:
      - la distanza minima tra le pareti degli edifici non sia inferiore a mt. 6,00 se finestrate e a mt. 3,00 se non finestrate ;
      - le distanze tra i nuovi volumi di ampliamento e i fabbricati prospicienti non siano comunque inferiori a quelle preesistenti;
      - in caso di sopraelevazione ai sensi del presente comma, è ammessa una distanza dagli edifici di pertinenza (quali rustici, garages e simili ) inferiore a quella minima prescritta purché la nuova parte in sopraelevazione non sia direttamente prospiciente a questi ultimi.

- o. Qualora edifici appartenenti alla medesima proprietà abbiano pareti finestrate reciprocamente prospicienti a distanze inferiori a quelle minime prescritte dalle presenti norme, è consentita la realizzazione di nuove aperture sulle pareti medesime, limitatamente a quei locali che rispettino idonei rapporti di aeroilluminazione in virtù di altre aperture esistenti o previste in progetto."
2. Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice civile, ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche degli edifici è consentita la deroga ai requisiti di distanza e distacco prescritti dal presente Regolamento (art. 11 D.Lgs. 30.05.20008, n. 115).
3. Il rilascio del permesso di costruire o il deposito della DIA o l'approvazione del progetto, non incide sui rapporti tra l'avente titolo e i terzi portatori di interessi, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto di rivalersi nelle opportune sedi.

### Capo 3 – Definizione degli interventi edilizi

#### Art. 2.3.1 – Tipologie di interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi ammessi sono di individuati e definiti in conformità alla L.R. 31/2002 e s.m. ed i.
2. I tipi di intervento sono i seguenti:
  - A. **"interventi di manutenzione ordinaria"**: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; a titolo esemplificativo, sono interventi di MO i seguenti:
    - a. Opere interne alle unità immobiliari: riparazione e sostituzione intonaci, serramenti, infissi, pavimenti, rivestimenti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione, adeguamento impianti tecnologici e riparazione;
    - b. Opere esterne agli edifici: riparazione e sostituzione senza alterazione delle caratteristiche formali tipologiche dell'edificio;
    - c. Installazione impianti per il risparmio energetico (pannelli fotovoltaici, solari ecc.) in aderenza alle falde dei tetti in conformità all'art. 11 c. 3 D.Lgs. 115/2008; installazione di impianti di condizionamento d'aria e antenne tv in conformità alle prescrizioni di cui all'art.....;

Rientrano in questa categoria di intervento, a titolo esemplificativo:

- la sostituzione del manto di copertura del tetto, a condizione che non vi sia alcuna alterazione dell'aspetto o delle caratteristiche originarie;
- il rifacimento dei pavimenti;
- la sostituzione dei serramenti;
- il ripristino degli intonaci;
- l'installazione di sanitari;
- la riparazione delle controsoffittature.

Titolo abilitativo: è attività edilizia libera non soggetta ad alcun titolo abilitativo; sono fatte salve le norme sovraordinate in materia di beni tutelati di cui al D.Lgs. 42/2004;

- B. **"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, sagoma e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
  - a. Opere interne alle unità immobiliari: modifica suddivisione interna dell'unità immobiliare; rifacimento impianti tecnologici;
  - b. Opere esterne agli edifici: rifacimento copertura, consolidamento strutture portanti, opere di allaccio ai pubblici servizi, pavimentazioni esterne che riducono la superficie permeabile; opere di rifacimento delle finiture che ne modificano le caratteristiche tipologiche e formali;

Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a Comunicazione; sono fatte salve le norme sovraordinate in materia di beni tutelati di cui al D.Lgs. 42/2004;

**C. "restauro scientifico"**: gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

Titolo abilitativo: l'intervento è soggetto a DIA (SCIA); sono fatte salve le norme sovraordinate in materia di beni tutelati di cui al D.Lgs. 42/2004;

**D. "interventi di restauro e risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Si qualificano quali elementi strutturali da conservare, posizione, forma e tipologia dei materiali, delle strutture portanti e dei solai e della copertura. Sono inoltre da conservare la sagoma, la tipologia distributiva, i collegamenti verticali.

a. Opere interne: adeguamento degli impianti tecnologici per adeguarli agli usi insediati; modifica delle unità immobiliari mediante accorpamento o suddivisione; realizzazione di vani tecnici senza modifica della sagoma fatta salva la realizzazione degli stessi nell'interrato;

b. Opere esterne: limitate modifiche alle aperture nei prospetti purchè valutate architettonicamente nel contesto del prospetto e con esso coerente; limitate modifiche alle tipologie delle strutture portanti;

Titolo abilitativo: DIA; sono fatte salve le norme sovraordinate in materia di beni tutelati di cui al D.Lgs. 42/2004;

**E. "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 od 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;

Titolo abilitativo: PC

**F. "interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od

in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione completa 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;

Titolo abilitativo: DIA

**G. "interventi di nuova costruzione"**, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);

g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato;

Titolo abilitativo: PC; PCC

**H. "interventi di ristrutturazione urbanistica"**, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

Titolo abilitativo: PC a seguito di approvazione di PUA

**I. "demolizione"**, gli interventi di demolizione senza ricostruzione 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 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;

Titolo abilitativo: DIA

**l) "recupero e risanamento delle aree libere"**, gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi;

Titolo abilitativo: DIA

**m) significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti"**: Nel caso di bonifiche agrarie il limite massimo interessato dall'intervento è pari a mc. 10.000.

Titolo abilitativo: DIA

## Capo 4 – Usi del Territorio

### Art. 2.4.1 – Usi del territorio consentiti

1. Le funzioni insediabili nei diversi ambiti del territorio sono definiti come al successivo art 2.4.2.
2. L'elencazione che segue è da considerarsi esaustiva: eventuali destinazioni d'uso non espressamente contenute nell'elenco saranno individuati nelle diverse categorie, per analogia.
3. L'elenco degli usi consentiti sul territorio è da considerarsi esaustivo: quelli non espressamente contemplati nell'elenco saranno collocati per analogia nella categoria idonea. Diversamente per l'insediamento di usi non presenti nell'elenco sarà necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico.
4. Le tipologie di funzioni insediabili nel territorio sono le seguenti:

#### **A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- A1 Residenza
- A2 Residenza collettiva

#### **B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE**

##### **Funzioni di servizio complementari alla residenza**

- B1 Esercizi commerciali di vicinato
- B2 Pubblici esercizi
- B3 Studi professionali ed uffici in genere
- B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano
- B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.
- B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), esclusi cicli e motocicli ed escluse carrozzerie;
- B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
- B8 Attività di parcheggio

##### **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

- B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile;
- B9.2 Attività di tipo religioso
- B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria
- B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica
- B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica
- B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali
- B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

##### **Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico**

- B10.1 Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.2 Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto
- B13 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

#### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI**

- C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;

- C4.1 Attività per la logistica delle merci: Autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti
- C4.2 Attività per la logistica delle merci: Magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto o meccanizzato
- C4.3 Attività per la logistica delle merci: Direzionale connesso alla logistica
- C5 Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i 35 q.li);
- C6 Impianti di produzione e commercializzazione di energia
- C7 Attività estrattive

**D) FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA**

- D1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili
- D2 Allevamenti produttivi agricoli
- D3 Attività di tipo interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- D4 Coltivazioni in serre fisse;
- D5 Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali
- D6 Alloggi e strutture per l'agriturismo

**E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- E1 Attività ricettive alberghiere
- E2 Attività ricettive extra alberghiere
- E3 Campeggi

**F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- F1 Impianti a servizio della mobilità
- F2 Impianti con funzioni ecologiche-ambientali
- F3 Reti e impianti tecnologiche
- F4 Impianti di telecomunicazioni
- F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione
- F6 Attrezzature cimiteriali
- F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
- F8 Distributori carburanti

**A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- A1 **Residenza:** comprende le abitazioni dei nuclei familiari e le relative pertinenze quali autorimesse pertinenziali, cantine, centrali, accessori quali impianti sportivi a diretto servizio dell'abitazione. Comprende l'attività di affittacamere e attività professionali, artistiche svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività. Per le abitazioni connesse all'unità agricola sono comprese le attività di vendita dei prodotti diretti dell'azienda.
- A2 **Residenza collettiva:** non ha carattere turistico e comprende i collegi, case di riposo, ospizi, case per anziani.

**B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE**

**Funzioni di servizio complementari alla residenza**

- B1 **Esercizi commerciali di vicinato:** attività di commercio al dettaglio, alimentare e non, aventi superficie di vendita (sv) non superiore a mq. 250.
- B2 **Pubblici esercizi:** comprende attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- B3 **Studi professionali ed uffici in genere:** Sono attività terziarie e di servizio a basso impatto in quanto sono genericamente le attività con concorso di pubblico che occupano una superficie utile complessiva non superiore a mq. 300.
- B4 **Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano:** Comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, mostre, circoli con attività di somministrazione cibi e/o bevande. Per queste ultime attività e per altre riconducibile a questa categoria analogia, i requisiti di compatibilità sono definite in base alla capienza (inferiore a 100 persone) e all'impatto acustico (limiti di zona così come previsti dalla Zonizzazione acustica comunale).

- B5 **Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli:** l'attività svolte da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. L'esercizio di entrambe tali attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.
- B6 **Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), esclusi cicli e motocicli ed escluse carrozzerie.**
- B7 **Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano:** comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono: -fabbisogno idrico ed energetico compatibile con la capacità delle reti esistenti; - emissioni in atmosfera compatibili con le normative vigenti; -scarichi conformi ai limiti normativi e definiti dall'ente gestore; - emissioni acustiche conformi alla zonizzazione acustica comunale; - limitata produzione di rifiuti tossici e nocivi; - assenza di movimentazione di sostanze pericolose; -assenza di emissione di radiazioni; -attività non soggetta a C.P.I.;
- B8 **Attività di parcheggio:** comprende le attività di parcheggio privato non pertinenziale;

#### **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

- B9.1 **Attività di interesse collettivo di tipo civile:** comprendono la sede del Comune, i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili; sono incluse altre attrezzature per funzioni pubbliche di interesse urbano e territoriale (IREN, Consorzio di Bonifica ecc....)
- B9.2 **Attività di tipo religioso:** comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché attività formative, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- B9.3 **Parcheggi pubblici in sede propria**
- B9.4 **Attività di svago, riposo, esercizio sportivo:** comprendono aree a verde attrezzato e parco oltre agli edifici, manufatti e arredi per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative, libere al pubblico;
- B9.5 **Attività di commercio al dettaglio su area pubblica:** comprendono le attività di cui al punto B1, ma esercitate su area pubblica previa idonea convenzione;
- B9.6 **Attività di pubblico esercizio su area pubblica:** comprendono le attività di cui al punto B2, ma esercitate su area pubblica previa idonea convenzione;
- B9.7 **Attività sanitarie ed assistenziali:** Le attrezzature per attività socio-sanitarie comprendono poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, e simili, sia pubblici che privati.
- B9.8 **Attività Amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile:** sedi di Amministrazioni comunali, provinciali, regionali, statali; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; Protezione Civile, VVFF, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza.
- B9.9 Servizi Scolastici e pre-scolastici: comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ivi comprese i relativi spazi accessori e attrezzature; i servizi sportivi, culturali ricreativi, esclusiva mente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica;

#### **Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico**

- B10.1 **Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari):** attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi sv fra 250 e 1500 mq.
- B10.2 **Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari):** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi sv compresa fra 1500 mq. 2500 mq.
- B10.3 **Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari):** Attività di commercio al dettaglio svolti in esercizi singoli aventi sv superiore a mq. 2500.
- B11 **Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico:** comprendono attività terziarie comportanti elevato carico urbanistico per generazione e attrattività di movimenti quali ad esempio: sedi direzionali di istituti e imprese pubbliche o private, attività bancarie di sportello, attività finanziarie, assicurative, amministrative, di servizio all'impresa con attività di sportello e attività assimilabili. Si intendono ad elevato carico urbanistico se occupano un intero edificio o se comunque superano una Su di 300 mq.

- B12 **Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto:** comprendono le attività di cui al punto B4 che superano i limiti lì previsti.
- B13 **Attività sanitarie ed assistenziali:** Le attrezzature per attività socio - sanitarie comprendono poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, e simili, sia pubblici che privati.
- B14 **Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca:** sono scuole medie superiori, centri di formazione professionale, centri per attività di ricerca.

#### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI**

- C1 **Attività manifatturiere industriali o artigianali:** sono compresi edifici, strutture tecnologiche ed aree, adibite alle esigenze di un processo produttivo, ad attività terziarie interne all'impresa; sono compresi edifici strutture ed aree complementari al processo produttivo (ricerca progettazione, sperimentazione, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica). Sempre con riferimento al processo produttivo dell'azienda, sono compresi inoltre edifici ed aree adibiti a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, logistica, piazzali di servizio; produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo.
- C2 **Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici:** comprendono le attività di servizio all'agricoltura fra cui l'esercizio di macchine agricole conto-terzi.
- C3 **Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi:** comprendono edifici, strutture, aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Alla vendita all'ingrosso è ammesso associare anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali è consentito ai sensi della L.R. 6/2007: a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; b) materiale elettrico; c) colori e vernici, carte da parati; d) ferramenta ed utensileria; e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; f) articoli per riscaldamento; g) strumenti scientifici e di misura; h) macchine per ufficio; i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; j) combustibili; k) materiali per l'edilizia; l) legnami.
- C4.1 **Attività per la logistica delle merci:** Autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti; magazzino e deposito coperto o a cielo aperto; magazzino e deposito meccanizzato; direzionale connesso alla logistica;
- C5 **Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i q.li 35);**
- C6 Impianti di produzione e commercializzazione di energia: ved. Normativa nazionale e regionale in materia;
- C7 **Attività estrattive:** comprende le attività di estrazione di minerali da cava, nonché le attività di frantoio fuori cava.

#### **D) FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA**

- D1 **Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili:** comprende spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, direttamente correlati alla singola azienda agricola ivi compresi gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda stessa.
- D2 **Allevamenti produttivi agricoli:** comprende edifici, impianti e aree adibite all'allevamento di animali. Sono compresi eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento dei liquami.
- D3 **Attività di tipo interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici:** sono comprese le attività complementari quali la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, le attività dei consorzi agrari.
- D4 Coltivazioni in serre fisse: colture orticole protette o floro/vivaistiche.
- D5 **Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali.**
- D6 **Alloggi e strutture per l'agriturismo:** ved. Normativa nazionale e regionale in materia

#### **E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- E1 **Attività ricettive alberghiere:** ved. Normativa nazionale e regionale in materia
- E2 **Attività ricettive extra alberghiere:** affittacamere, affittacamere in esercizi di ristorazione, bed & breakfast,
- E3 **Campeggi:** aree attrezzate per la sosta di campeggiatori con relativi mezzi
- F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**
- F1 **Impianti a servizio della mobilità:** sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi e arredi di complemento alla strada, percorsi pedonali e ciclabili.
- F2 **Impianti con funzioni ecologiche-ambientali:** trattamento e smaltimento rifiuti, discariche, piattaforme di stoccaggio, impianti di depurazione.
- F3 **Reti e impianti tecnologici:** distribuzioni di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio acqua; raccolta reflui; trasmissione comunicazioni.
- F4 **Impianti di telecomunicazioni:** antenne di trasmissione di ripetizione di informazioni immagini e suono.
- F5 **Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione:** edifici per attrezzature e impianti delle Amministrazioni comunali, provinciali, regionali, statali; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale;
- F6 **Attrezzature cimiteriali;**
- F7 **Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;**
- F8 **Distributori carburanti:** ved. Normativa nazionale e regionale in materia

#### **Art. 2.4.2 – Usi esistenti**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costituzione, oppure in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probatori (autorizzazioni, sanatorie, ecc..).

## TITOLO 3 – NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

### Capo 1 – Centri storici

#### Art. 3.1.1 – Ambito di intervento

1. La disciplina di cui al presente Capo riguarda gli interventi in Centro Storico oltre a quelli realizzabili su edifici collocati negli altri ambiti del territorio comunale ma tutelati per il loro pregio storico-architettonico, per i quali la presente disciplina prevale su quella dello specifico ambito nel quale sono inseriti.
2. Costituiscono il centro storico e tessuti urbani che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura in sedimentiva e della stratificazione dei processi della loro formazione. Sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi in edificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e i nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica;

#### Art. 3.1.2 – Interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi realizzabili in centro storico, sono definiti al precedente art. 2.3.1.

#### Art. 3.1.3– Prescrizioni generali

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore architettonico e storico-testimoniale individuati dal PSC e dal RUE comprese le aree di pertinenza, siano essi inclusi nel Centro storico o localizzati nel restante territorio comunale:

##### a) Spazi liberi

Gli spazi liberi di pertinenza di ciascuna unità edilizia sono inedificabili, fatto salvo ove diversamente disposto dai successivi punti del presente articolo. Compatibilmente con la categoria di intervento è ammessa il riordino delle aree libere con la realizzazione di spazi a verde. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari di alcun genere, ad esclusione di arredi da giardino.

##### b) Rustici e Corpi interni

Nelle zone storiche i rustici e le pertinenze (box, tettoie e simili) ai quali nelle tavole di progetto della disciplina particolareggiata non è assegnata alcuna categoria di intervento, possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, opere interne, o a demolizione senza ricostruzione.

I rustici e le pertinenze assoggettati dalla disciplina particolareggiata alle categorie di intervento del risanamento conservativo devono essere recuperati, nel rispetto delle specifiche sottocategorie assegnate.

I rustici e gli altri volumi di pertinenza delle unità edilizie principali per i quali sono previste le sole categorie della ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono essere soggetti anche ad interventi di demolizione senza ricostruzione tendenti al riordino delle configurazioni edilizie e degli spazi liberi, purché tali edifici non presentino elementi architettonici o stilistici di pregio o non costituiscano parte integrante degli edifici principali.

##### c) Autorimesse

È ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio esclusivo dei fabbricati principali, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche non sul sedime originario, di rustici di servizio purché non classificati ad interventi di restauro e risanamento conservativo, e nel rispetto del volume geometrico preesistente: in tale caso il rapporto di copertura complessivo sul lotto di pertinenza dell'unità edilizia non potrà comunque aumentare più del 10%, e le distanze dai fabbricati dovranno rispettare le norme previste dal Codice Civile.

La trasformazione dei rustici o la realizzazione di nuovi corpi edilizi ai sensi del precedente capoverso saranno soggetti al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in particolare per quanto riguarda le relazioni tipo-morfologiche con il tessuto edilizio preesistente e il rispetto dei caratteri architettonici e ambientali degli edifici principali.

Qualora in edifici soggetti dalla disciplina particolareggiata alle categorie del Risanamento Conservativo e della Ristrutturazione Edilizia, vengano realizzati nuovi spazi destinati ad autorimessa, la previsione sulle fronti di nuove aperture di accesso o il mantenimento di quelle esistenti se non originarie, possono essere ammesse in deroga alle presenti norme, ai sensi dell'art. 9, primo comma, della Legge 24/3/1984 n. 122, purché correttamente inserite nell'ordine di partitura delle fronti medesime e nel rispetto delle proporzioni e degli elementi stilistici originari.

#### **e) Sottotetti**

Negli edifici ricompresi negli ambiti storici, potrà essere consentita la utilizzazione del sottotetto a fini abitativi purché tale adattamento rispetti le seguenti caratteristiche:

- mantenimento della posizione della copertura originale;
- altezza minima (calcolata come media ponderale): quella stabilita dall'Allegato A.2 Requisiti igienico sanitari ;
- negli edifici soggetti a restauro scientifico e risanamento conservativo la realizzazione di aperture è ammessa soltanto del tipo a lucernario a filo di falda nel numero strettamente sufficiente a garantire i minimi di aerazione e illuminazione di cui agli allegati Requisiti cogenti.

#### **f) Cantine e autorimesse interraste**

E' consentita, fatta eccezione per gli interventi di restauro scientifico, la realizzazione di cantine e/o di autorimesse interraste all'interno o all'esterno degli edifici, nel rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche ed ambientali degli edifici medesimi e delle aree libere di pertinenza.

La realizzazione di tali locali non dovrà, inoltre, arrecare pregiudizio alle condizioni statiche degli edifici ed a tale scopo alla domanda di permesso di costruire sarà allegato idoneo progetto esecutivo riguardante le strutture e le verifiche sismiche si cui alla normativa di settore vigente.

La realizzazione di autorimesse interraste fino al raggiungimento dello standard di mq. 2/10 mc di costruzione, non costituisce aumento di superficie utile. Tale soglia può essere superata senza alcun limite se realizzate in conformità alle disposizioni di cui alla L. 122/89.

#### **g) Coperture e comignoli/torrini esalatori**

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato con tegole curve in laterizio di tipo tradizionale (coppo –tegola a canale in cotto); non sono ammesse l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, nè pannelli coibentati con finitura "finto-coppo", nè tegole marsigliesi o simili. E' ammesso il mantenimento di manti di copertura in materiali diversi, se pre-esistenti. I tetti saranno, di norma, realizzati a falde con il mantenimento della forma preesistente se originaria o comunque con le pendenze tipiche delle coperture tradizionali.

Non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura. Coperture piane o altri tipi di copertura potranno essere consentiti solo in casi particolari (autorimesse, scale o ascensori esterni, volumi accessori e simili) e saranno realizzati con materiali che ben si accordino con quelli tradizionali.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento anti-sismico. In tal caso, cornicioni e canali di gronda dovranno essere progettati per adeguarli all'ispessimento della copertura.

Non è ammessa modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometrie della pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti della copertura con altri materiali.

E' consentita la posa dei lucernari atti a garantire la aereazione e illuminazione prescritta qualora il solaio - soffitta sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a mq. 1,00 per ciascun vano.

Camini, torrini e simili saranno eseguiti nel rispetto delle forme e materiali tradizionali quali mattoni faccia-vista o muratura intonacata, oppure in lamiera di rame nelle forme e tipi da specificare nel progetto di concessione.

#### **h) Fronti esterne ed interne**

Le pareti nelle quali debbono essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno

studio filologico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti esteso anche alle fronti degli edifici circostanti (in caso di ripristino, ristrutturazione e ricostruzione) con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi.

Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti (in caso di ripristino, ristrutturazione o ricostruzione), per la realizzazione di vetrine o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla superficie della fronte ed alle aperture preesistenti, tenendo conto anche dei caratteri degli edifici circostanti;
- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte. Le superfici murarie dovranno essere ripristinate nel loro assetto originario, intonacate al civile o a conci lapidei o mattoni facciavista, mediante l'adozione di materiali e tecniche tradizionali.

Non sono ammessi rivestimenti delle fronti in ceramica o materiali simili, né con intonaci e rivestimenti strollati, granigliati, plastici o simili.

Gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene, rivestimenti di pregio, ecc. dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e materiali originari; nel caso di ampliamenti, ripristini e nuovi interventi tali elementi dovranno essere riproposti, con particolare riguardo a quelli di coronamento, anche in forme che reinterpretino quelle tradizionali.

Non sono ammessi nuovi balconi o altri elementi a sbalzo salvo i casi di cui al successivo capoverso.

I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti con i caratteri architettonici e/o ambientali delle unità edilizie. Non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato;
- tapparelle in legno, plastica o altro;
- saracinesche orizzontali o verticali ad esclusione del caso in cui il loro utilizzo sia giustificato da seri motivi di sicurezza;
- portoni basculanti in lamiera a vista sulle fronti prospicienti spazi pubblici; possono essere ammessi portoni di altro materiale (es. con rivestimento in doghe di legno) in accordo con i caratteri degli edifici; i portoni e le basculanti sugli spazi pubblici non dovranno in ogni caso sporgere oltre il filo di facciata in fase di apertura.

Esclusivamente nel caso di locali di sottotetto già adibiti a permanenza di persone o in caso di recupero all'uso residenziale o ad attività connesse, di solai soffitte, è consentita la realizzazione di terrazze ottenute attraverso il taglio di una porzione del tetto: in tale caso l'inizio del taglio dovrà distare almeno ml. 2,00 dalla estremità della gronda e la superficie della terrazza non potrà superare la decima parte della superficie del solaio sottostante. Tale soluzione è consentita esclusivamente per i fabbricati sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia e qualora il terrazzo non sia visibile dalla pubblica via.

#### **i) Strutture portanti orizzontali**

Gli interventi di ripristino e consolidamento dei solai esistenti devono essere effettuati prioritariamente con tecnologie originarie proprie dell'edificio al suo momento di compiutezza formale. Non sono ammessi interventi di sostituzione della tipologia dei solai in legno o a volte, con solai piani con tecnologie moderne.

#### **i) Rapporti aeroilluminanti**

Per gli edifici sottoposti ad intervento di restauro scientifico, risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia è consentita la deroga al rispetto dei rapporti aeroilluminanti così come indicati nei requisiti cogenti. In ogni caso le aperture sulle fronti, se ampliate, o realizzate ex novo dovranno sostanzialmente rispettare o riproporre i caratteri tipologici e stilistici delle aperture preesistenti e comunque di quelle tradizionali con particolare riferimento alle proporzioni delle finestre ed ai rapporti geometrici delle fronti.

#### **l) Altezze minime dei locali**

Negli interventi di recupero edilizio che prevedono la sostituzione dei solai, qualora si verifichi l'impossibilità normativa, tecnica o funzionale dell'adeguamento alle altezze minime stabilite dal Regolamento edilizio vigente, previo parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e l'AUSL, è consentita l'abitabilità di vani in deroga i quali abbiano un'altezza netta minore di ml. 2,70 con un minimo assoluto di ml. 2,40. Tale deroga non vale per i sottotetti di cui alla precedente lettera e).

#### **m) Recupero dei volumi esistenti**

Per gli edifici ricadenti nel Centro storico è sempre consentito il completo recupero dei volumi esistenti, nel rispetto delle categorie di intervento assegnate a ciascuna unità edilizia e con l'adeguamento delle destinazioni d'uso a quelle previste dalle presenti norme; per volumi esistenti si intendono quelli definibili dalla sagoma geometrica degli edifici comprese le parti accessorie o le pertinenze quali portici, loggiati, barchesse, rustici e simili purché non aventi carattere di superfetazione. Il recupero di tali elementi dovrà essere proposto, in generale, tramite l'adozione di soluzioni architettoniche che consentano la comprensione e il rispetto dell'impianto tipologico e dei caratteri formali e costruttivi originari. È ammessa la ricomposizione dei volumi accessori presenti nelle aree di pertinenza nell'ambito di una progettazione complessiva dell'edificio principale che prevede la ri-proposizione di tipologie tradizionali delle facciate e degli impianti planimetrici: l'intervento di ricomposizione è ammesso con un limite massimo di mc. 100. In centro storico non è ammesso in nessun caso l'aumento di volume fatto salvi i casi di volumi completamente interrati dei cui alla precedente lettera f).

**n) interventi interessanti più unità edilizie**

Non sono ammessi interventi che colleghino più di due unità edilizie così come distinte nella Tavola C – 01 Centro Storico; in ogni caso l'intervento deve essere tale da mantenere l'impianto tipologico originario.

**o) Balconi e terrazzi in falda**

Non sono ammessi interventi di realizzazione di nuovi balconi aggettanti e l'apertura di terrazze nelle falde dei tetti di edifici il cui obiettivo di intervento sia Restauro e Risanamento conservativo. Negli edifici in cui gli interventi di apertura di terrazze nella falde del tetti sai ammesso sono prescritte le seguenti condizioni:

- l'intervento non sai visibile da strada pubblica;
- il bordo più esterno della terrazza di progetto deve essere ad almeno 2 mt. Di distanza dall'imposta della copertura;
- la superficie della terrazza di progetto non può essere maggiore di 1/10 della superficie dell'unità sottostante cui l'accessorio si riferisce.

**p) Elementi architettonici di valore storico architettonico**

Nell'ambito degli interventi edilizi, indipendentemente dalla categoria assegnata all'unità edilizia, va comunque garantita la tutela di eventuali elementi architettonici (fronti, volte, solai di pregio, collegamenti verticali, etc.) esistenti nell'edificio e non rilevati in sede di analisi urbanistiche preliminari. L'intervento di recupero di tali elementi è obbligatoriamente di tipo conservativo.

**Art. 3.1.4 – Destinazioni d'uso ammesse**

1. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, negli ambiti di centro storico, a DIA. Il relativo titolo abilitativo può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili negli ambiti di centro storico con trasformazioni fisiche – equiparato alla ristrutturazione edilizia - è soggetto a DIA. Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate in questo comma, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.
4. Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici sono localizzate con apposita sigla nelle tavole del RUE.
5. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti di centro storico sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito. Attraverso la verifica del complesso normativo costituito dalle norme di tutela del PSC e dal RUE, ciascun intervento dovrà garantire il rispetto delle condizioni di compatibilità funzionale e ambientale degli usi da insediare e tra questi e il contesto urbano.

## **A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- A1 Residenza
- A2 Residenza collettiva

## **B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE**

### **Funzioni di servizio complementari alla residenza**

- B1 Esercizi commerciali di vicinato
- B2 Pubblici esercizi
- B3 Studi professionali ed uffici in genere
- B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano
- B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.
- B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), esclusi cicli e motocicli ed escluse carrozzerie;
- B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
- B8 Attività di parcheggio

### **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

- B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici e pre-scolastici
- B9.2 Attività di tipo religioso
- B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria
- B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica
- B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica
- B9.7 Attività sanitarie e assistenziali
- B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

### **Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico**

- B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

## **E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- E1 Attività ricettive alberghiere

## **F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- F1 Impianti a servizio della mobilità
- F3 Reti e impianti tecnologiche
- F4 Impianti di telecomunicazioni
- F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
- F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

- 6 I locali destinati a commercio al dettaglio devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
- 7 L'ampliamento di esercizi commerciali di qualunque dimensione è consentito a condizione che l'area disponga dei diritti edificatori necessari, e che sia possibile reperire integralmente le dotazioni di parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici richiesti in base alla legislazione vigente e al presente RUE.
- 8 E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

## Capo 2 – Ambito del territorio urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR

### Art. 3.2.1 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Le zone ACR sono prevalentemente destinate alle funzioni abitative ed alle funzioni terziarie, commerciali e di servizio con esse compatibili e necessarie, nei limiti e con le modalità di insediamento specificatamente previsti dai successivi articoli, secondo l'obiettivo della massima integrazione.
2. Gli usi complessivamente ammessi in tali zone, secondo le definizioni specifiche di cui al precedente art. 2.4.1, sono i seguenti: (da verificare gli usi incongrui)

#### **A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- A1 Residenza
- A2 Residenza collettiva

#### **B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE**

##### **Funzioni di servizio complementari alla residenza**

- B1 Esercizi commerciali di vicinato
- B2 Pubblici esercizi
- B3 Studi professionali ed uffici in genere
- B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano
- B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.
- B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), esclusi cicli e motocicli ed escluse carrozzerie;
- B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
- B8 Attività di parcheggio

##### **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

- B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile;
- B9.2 Attività di tipo religioso
- B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria
- B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica
- B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica
- B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali
- B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

##### **Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico**

- B10.1 Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.2 Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto
- B13 Attività sanitarie ed assistenziali
- B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

#### **E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- E1 Attività ricettive alberghiere
- E2 Attività ricettive extra alberghiere

#### **F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- F1 Impianti a servizio della mobilità
- F2 Impianti con funzioni ecologiche-ambientali
- F3 Reti e impianti tecnologiche
- F4 Impianti di telecomunicazioni

- F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile  
F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

### **Art. 3.2.2 – Prescrizioni generali**

1. Le zone ACR si attuano mediante intervento edilizio diretto (salvo diversa prescrizione) e si applicano le prescrizioni relative all'individuazione delle dotazioni territoriali di cui all'art.....
2. Negli edifici compresi nelle zone ACR, il recupero dei sottotetti esistenti è attuabile con le modalità di cui all'Allegato A.1 - Requisiti igienico-sanitari
3. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di SLU, di gazebi, pergolati, piscine. Pergolati e gazebi appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, i pergolati e i gazebi summenzionati possono essere realizzati sul confine di proprietà.

### **Art. 3.2.3 – Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-A**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprendono aree già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria ad esclusione dei processi di integrazione edilizia, sostituzione di edifici produttivi esistenti e non confermati a tale uso dalla presente variante generale, oltre all'edificazione di eventuali lotti interclusi.
2. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

#### **INDICI URBANISTICI**

1.  $U_f = 1,00$  mq/mq
2.  $I_f = 3,00$  mc/mq
3.  $H_{max} = 17,50$  ml.
4. Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Gli interventi devono prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali.
2. Al fine di consentire il mantenimento degli allineamenti stradali (ove presenti) è possibile la costruzione in confine con la strada pubblica.
3. Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art.

### **Art. 3.2.4 – Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-B**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprendono aree già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria ad esclusione dei processi di integrazione edilizia, sostituzione di edifici produttivi esistenti e non confermati a tale uso dalla presente variante generale, oltre all'edificazione di eventuali lotti interclusi.
2. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

#### **INDICI URBANISTICI**

1.  $U_f = 0,66$  mq/mq
2.  $I_f = 2,00$  mc/mq
3.  $H_{max} = 14,50$  ml.
5. Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Gli interventi devono prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali.
2. Al fine di consentire il mantenimento degli allineamenti stradali (ove presenti) è possibile la costruzione in confine con la strada pubblica.
3. Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art.....

### **Art. 3.2.5 – Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-C**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprendono i lotti liberi o parzialmente edificati, destinati a nuove costruzioni, già completamente urbanizzati.
2. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

#### **INDICI URBANISTICI**

1.  $U_f = 0,66$  mq/mq
2.  $I_f = 2,00$  mc/mq
3.  $H_{max} = 8,50$  ml.
6. Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Al fine di consentire il mantenimento degli allineamenti stradali (ove presenti) è possibile la costruzione in confine con la strada pubblica.
2. Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art.....

### **Art. 3.2.6 – Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-D**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprende le zone edificate ed edificabili nelle fasce di tutela ai corsi d'acqua.
2. I lotti di intervento in tali zone sono riferiti alle aree frazionate alla data di adozione delle presenti norme.
3. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

#### **INDICI URBANISTICI**

1. Edifici residenziali: possibilità di ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento di un  $I_f = 2$  mc/mq e  $H_{max} = 8,50$  ml: anche nel caso di ricostruzione di edifici esistenti, fatto salvo il caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione;
2. Attività produttive esistenti: mantenimento della superficie esistente; nel caso di attività in edifici a funzione mista, il volume occupato dalle attività rientra nel calcolo dell'indice massimo raggiungibile di cui al punto precedente;
3. Lotti liberi interclusi prospicienti le aree demaniali: sono inedificabili ed utilizzabili come verde privato;
4. Lotti liberi dai quali non si accede direttamente alle aree rivierasche in quanto separati da esse con barriere fisiche quali strade, parcheggi, altri edifici, lotti interclusi: sono edificabili con  $I_f = 2$  mc/mq e  $H_{max} 8,50$  ml. Si applica la disciplina delle distanze di cui Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone sono limitate alle seguenti:  
A1, A2  
B1, B2, B3, B4.  
F1, F2, ,F3

### **Art. 3.2.7 – Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-E e ACR-F**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprende le zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva, per le quali la proposta di piano particolareggiato è stata presentata prima della data di adozione del PSC (Del. C.C. 8 luglio 2009);
2. Le zone così individuate sono distinte cartograficamente in ACR-E (Piani Particolareggiati per l'Edilizia Economico Popolare) e in ACR-F (Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e di Iniziativa Privata);
3. Per tali zone, gli interventi si attuano secondo le modalità previste dalla convenzione urbanistica allegata al piano; per quanto non specificato nelle convenzioni si fa riferimento al presente RUE;

### **Art. 3.2.8 – Verde Privato ACR-G**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprendono le aree destinate al mantenimento ad alla formazione di orti, giardini e parchi privati (verde privato); sono quindi aree inedificabili, prive di indice edificatorio, per le quali è prescritto il mantenimento, di eventuali superfici edificate esistenti ivi compreso l'uso, delle piantumazioni esistenti, oltre alla sistemazione di nuovo impianto di orti e giardini.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. In tali zone è ammessa la posa di arredi da giardino e pergolati oltre che la realizzazione di piscine, unitamente ad un'adeguata sistemazione del verde (2 alberi ad alto fusto ogni 100mq e/o 4 arbusti ogni 100 mq) che consenta anche il mantenimento di un indice di permeabilità profonda su almeno i 2/3 della superficie;
2. La piantumazione esistente mantenuta ed in caso di abbattimento (da autorizzare preventivamente) dovrà essere sostituita;

### **Art. 3.2.9 – Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-H**

#### **DESCRIZIONE**

1. Comprendono zone destinate ad insediamenti dismessi o in via di dismissione con caratteristiche di pregio storico-architettonico e testimoniale. L'intervento prevede prioritariamente, l'analisi e il mantenimento dei caratteri tipologici degli edifici esistenti.

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. L'intervento è subordinato alla progettazione complessiva degli interventi sottoposta a PCC.
2. La convenzione regola i rapporti fra l'AC ed il soggetto attuatore per quanto attiene i tempi di realizzazione, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessario e la cessione delle aree pubbliche previste.
3. Gli interventi ammessi nell'ambito del PCC, oltre al mantenimento dei caratteri tipologici degli edifici con valore storico-architettonico, individuati nella fase di analisi, sono: la ristrutturazione edilizia degli edifici considerati privi di caratteristiche di pregio e l'integrazione volumetrica al fine del raggiungimento degli indici massimi di cui al successivo punto;
4. Fino all'approvazione dello schema di convenzione da sottoscrivere nell'ambito del PCC sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi alla manutenzione straordinaria e al restauro e risanamento conservativo;

#### **INDICI URBANISTICI**

1.  $U_f = 0,66 \text{ mq/mq}$
2.  $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
3.  $H_{\text{max}} = 8,50 \text{ ml.}$
4. Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Per l'ambito ex-cascina di via Fiume è prescritto il mantenimento del fabbricato rurale principale.

2. Per l'ambito Albergo del Sole è prescritto il mantenimento dell'edificio originariamente destinato a funzione ricettiva
3. Per tutti gli abiti sono previste le cessioni per dotazioni territoriali di cui all'art. 3.6.6 con possibilità di monetizzazione ove giustificato dal progetto, previa autorizzazione della GC.
4. Gli ambiti ove necessario devono partecipare all'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti, quali reti canalizzate, viabilità percorsi pedonali ecc.

### **Art. 3.2.10 – Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-I**

#### **DESCRIZIONE**

1. Comprendono zone destinate ad insediamenti produttivi dismessi o in via di dismissione non più compatibili con il contesto in cui sono localizzati, prevalentemente residenziale ed urbanizzato.

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. L'intervento è subordinato alla progettazione complessiva degli interventi sottoposta a PCC.
2. La convenzione regola i rapporti fra l'AC ed il soggetto attuatore per quanto attiene i tempi di realizzazione, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessario e la cessione delle aree pubbliche previste.
3. Fino all'approvazione dello schema di convenzione da sottoscrivere nell'ambito del PCC sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi alla manutenzione straordinaria e al restauro e risanamento conservativo;

#### **INDICI URBANISTICI**

1.  $U_f = 0,66$  mq/mq
2.  $I_f = 2,00$  mc/mq
3.  $H_{max} = 11,00$  ml.
4. Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Per gli edifici con insediate attività produttive, sono ammessi esclusivamente gli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività in essere in condizioni di sicurezza e gli interventi di miglioramento ambientale;
2. Per tutti gli abiti sono previste le cessioni per dotazioni territoriali di cui all'art. 3.6.6 con possibilità di monetizzazione ove giustificato dal progetto, previa autorizzazione dell'GC.
3. Gli ambiti ove necessario devono partecipare all'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti, quali reti canalizzate, viabilità percorsi pedonali ecc.

### **Art. 3.2.11 – Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-L**

#### **DESCRIZIONE**

1. Comprendono zone limitrofe al territorio urbanizzato a completamento del tessuto edificato, già dotate di urbanizzazioni primarie.

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

4. L'intervento è subordinato alla progettazione complessiva degli interventi sottoposta a PCC.
5. La convenzione regola i rapporti fra l'AC ed il soggetto attuatore per quanto attiene i tempi di realizzazione, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessario e la cessione delle aree pubbliche previste.

#### **INDICI URBANISTICI**

4.  $U_f = 0,50$  mq/mq
5.  $I_f = 1,50$  mc/mq
6.  $H_{max} = 8,50$  ml.
7. Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Negli ambiti di cui al presente articolo è prescritta la cessione di aree per dotazioni territoriali quantificate in mq. 61/100 mc. (corrispondente ad 1 abitante teorico) in analogia agli ambiti di trasformazione.
2. Gli interventi in Via San Protaso sono subordinati alla cessione di aree per il Parco Arda e per parcheggi collocate in continuità con l'abitato in sponda sinistra del Torrente, a completare il percorso pedonale realizzato nell'ambito delle opere di contenimento idraulico in corso di realizzazione dalla Regione Emilia Romagna alla data di adozione delle presenti Norme.

### **Capo 3 – Ambiti specializzati per attività produttive**

#### **Art. 3.3.1 – Destinazioni d'uso ammesse**

1. Le zone ASPC sono prevalentemente destinate alle funzioni produttive ed alle funzioni terziarie, commerciali e di servizio con esse compatibili e necessarie, nei limiti e con le modalità di insediamento specificatamente previsti dai successivi articoli, secondo l'obiettivo della massima integrazione.
2. Gli usi complessivamente ammessi in tali zone, secondo le definizioni specifiche di cui al precedente art. 2.4.1, sono i seguenti:

##### **A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

A1 Residenza (solo funzionalmente collegata al produttivo)

##### **B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE**

###### **Funzioni di servizio complementari alla residenza**

B1 Esercizi commerciali di vicinato (non alimentare)

B2 Pubblici esercizi

B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano

B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.

B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), esclusi cicli e motocicli ed escluse carrozzerie;

B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano

B8 Attività di parcheggio

###### **Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico**

B10.1 Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

B10.2 Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

B10.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

B13 Attività sanitarie ed assistenziali

B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

##### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI**

C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali

C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;

C4.1 Attività per la logistica delle merci: Autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti

C4.2 Attività per la logistica delle merci: Magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto o meccanizzato

C4.3 Attività per la logistica delle merci: Direzionale connesso alla logistica

C5 Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i 35 q.li);

C6 Impianti di produzione e commercializzazione di energia

##### **E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

E1 Attività ricettive alberghiere

## **F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- F1 Impianti a servizio della mobilità
- F2 Impianti con funzioni ecologiche-ambientali
- F3 Reti e impianti tecnologiche
- F4 Impianti di telecomunicazioni
- F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione
- F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
- F8 Distributori carburanti

3. Per gli ambiti oggetto delle Schede di indirizzo progettuale, Allegato A alle Norme del PSC vigente, le prescrizioni specifiche del PSC o delle schede prevalgono rispetto alle norme del presente RUE;
4. La permanenza all'interno delle singole zone delle attività esistenti non ricomprese tra le categorie funzionali previste nei successivi articoli è ammessa, fino al momento della loro cessazione, dopo di che le aree e gli immobili relativi potranno essere destinati esclusivamente alle funzioni consentite nelle zone medesime.

### **Art. 3.3.2 – Prescrizioni generali**

1. In tutte gli ambiti specializzati per attività produttive che si attuano mediante intervento edilizio diretto si applicano le disposizioni di cui al Capo 6 in materia di parcheggi di urbanizzazione primaria e privati di pertinenza.
2. Nel rispetto degli indici previsti e salvo differenti disposizioni efficaci nelle specifiche zone di cui ai successivi articoli, è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di due abitazioni con superficie utile (Su) complessiva non superiore a mq. 350, ad uso del custode e/o del titolare della ditta e dei famigliari, per ciascun lotto edificabile secondo le superfici minime (lotto minimo) stabilite in ogni singola sottozona dai successivi articoli. Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto minimo, ove non indicato, corrisponde con la minima unità funzionale insediabile. Le abitazioni di cui al presente comma non costituiscono una entità funzionale autonoma dal punto di vista urbanistico e pertanto dovranno essere realizzate in connessione con le attività insediate o insediabili ai sensi dei successivi articoli. L'utilizzo di tali abitazioni, non connesso all'attività, si configura come cambio d'uso.
3. Sempre nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, sono ammessi gli uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.
4. Ai fini della determinazione della superficie utile lorda massima sono computabili le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale purché classificate tra le zone D di cui al presente capitolo.

### **Art. 3.3.3 – Ambito consolidato produttivo ASP-A**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprendono aree già edificate a destinazione produttiva, esterne alla zona con funzione residenziale prevalente le quali, in quanto già urbanizzate si attuano con intervento edilizio diretto.
2. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

#### **INDICI URBANISTICI**

Uf= 0,65 mq/mq

Uf=0,70 mq/mq per ampliamenti all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

H max= 15,00 ml.

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

4. Nel caso in cui l'impresa industriale o artigianale esistente alla data di adozione del presente PSC sia impossibilitata ad acquisire aree limitrofe per l'ampliamento del proprio insediamento, è facoltà del

Consiglio Comunale, concedere l'indice  $U_f$  pari a 0,76 mq/mq. Chi alla data di adozione delle presente disposizione abbia già utilizzato tale facoltà non potrà usufruirne ulteriormente.

5.

### **Art. 3.3.4 – Ambito consolidato produttivo ASP-B**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprendono aree in zone a destinazione produttiva prive di potenzialità edificatoria e pertanto destinate a piazzale a servizio di attività produttive.
2. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pavimentazioni e impianti nel sottosuolo.

#### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

##### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI**

C4.2 Attività per la logistica delle merci: deposito a cielo aperto

### **Art. 3.3.5 – Ambito consolidato produttivo ASP-C e ASP-Cp**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprende le zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva, per le quali la proposta di piano particolareggiato è stata presentata prima della data di adozione del PSC (8 luglio 2009);
2. Le zone così individuate sono distinte cartograficamente in ASP-C (Piani Particolareggiati per Insediamenti produttivi di iniziativa privata) e in ASP-Cp (Piani Particolareggiati per Insediamenti produttivi di Iniziativa Pubblica);
3. Per tali zone, gli interventi si attuano secondo le modalità previste dalla convenzione urbanistica allegata al piano; per quanto non specificato nelle convenzioni si fa riferimento al presente RUE;

### **Art. 3.3.6 – Ambito consolidato produttivo ASP-D**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprendono aree già edificate a destinazione produttiva, interne alla zona con funzione residenziale prevalente le quali, in quanto già urbanizzate si attuano con intervento edilizio diretto.
2. Gli interventi consentiti relativi ad attività esistenti catalogate quali insalubri di 1<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 05.09.1994, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Gli interventi sono finalizzati alla mitigazione dei fattori di insalubrità, senza aumento di superficie utile, né variazione della destinazione d'uso;
3. Gli interventi consentiti relativi ad attività esistenti catalogate quali insalubri di 2<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 05.09.1994, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento della superficie utile fino al raggiungimento degli indici di cui al capoverso successivo.

#### **INDICI URBANISTICI**

$U_f = 0,60$  mq/mq  
 $H_{max} = 15,00$  ml.

8. Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. E' escluso l'insediamento di attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe di cui DM 05 settembre 1994, nonché tutte le attività insalubri, moleste o nocive per fumi, odori e rumori;
2. Le industrie esistenti alla data di adozione del PSC (8 luglio 2009) che presentano le caratteristiche di cui al comma 1., potranno mantenere in esercizio l'attività fino cessazione. A seguito di cessazione non sarà più possibile insediare altre attività con le caratteristiche di cui al comma 1.

### **Art. 3.3.7 – Ambito consolidato produttivo ASP-E**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate finalizzate allo stoccaggio e recupero di inerti da demolizione le quali si attuano con intervento edilizio diretto.
2. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

#### **INDICI URBANISTICI**

Uf= 0,60 mq/mq

H max= 15,00 ml.

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Nel caso in cui l'impresa industriale o artigianale esistente alla data di adozione del presente PSC sia impossibilitata ad acquisire aree limitrofe per l'ampliamento del proprio insediamento, è facoltà del Consiglio Comunale, concedere l'indice Uf pari a 0,76 mq/mq. Chi alla data di adozione delle presente disposizione abbia già utilizzato tale facoltà non potrà usufruirne ulteriormente.

### **Art. 3.3.8 – Ambito consolidato produttivo ASP-F**

1. Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate dal POC.
2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98; e delle norme di cui ai commi seguenti.
3. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:
  - nelle zone destinate a sede stradale e relative fasce di rispetto;
  - negli ambiti specializzati per attività produttive;
4. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
  - fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua,
  - aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
  - aree boscate.

### **Art. 3.3.9 – Ambito consolidato produttivo ASP-G**

1. Comprendono le aree necessarie all'ampliamento di attività produttive esistenti alla data di adozione del PSC.; il loro utilizzo è pertanto concesso esclusivamente agli imprenditori titolari delle imprese in oggetto al fine di una loro ristrutturazione o potenziamento produttivo. Tali zone si attuano per intervento edilizio diretto e secondo le modalità e gli indici urbanistici definiti dall'art. 3.3.3.
2. L'utilizzo di tali aree da parte di terzi non richiedenti l'ampliamento può essere autorizzato solo esclusivamente tramite apposita variante al RUE.
3. Gli interventi dovranno prevedere la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici secondo le prescrizioni indicate al precedente Capo 6.

## Capo 4 – Territorio rurale

### Art. 3.4.1 – Definizioni e destinazioni d'uso connesse all'attività agricola

1. Il territorio rurale, è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e urbanizzabile caratterizzato dalla necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte alla salvaguardia di valori naturali, ambientali e paesaggistici con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili. Nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente interventi edilizi e modifiche allo stato dei luoghi se connessi all'Unità Agricola e funzionali all'esercizio dell'attività agricola, delle attività connesse e complementari, così come definite dal Codice Civile.
2. Sono altresì ammessi gli interventi edilizi non connessi all'attività agricola conformemente a quanto previsto dall'art. 78 quater.
3. Si definisce Unità Agricola o unità fondiaria agricola (UA), l'insieme dei terreni, dei fabbricati e delle infrastrutture costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente, a qualsivoglia titolo (proprietà, affitto, usufrutto, ecc.) da un imprenditore agricolo o da persone giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia.
4. Si definisce Centro Aziendale, l'insieme dei fabbricati destinati alla residenza del conduttore agricolo e della manodopera impiegata nei lavori aziendali, nonché dei fabbricati strumentali e degli impianti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e/o delle attività connesse. Per ogni UA è individuato un centro aziendale principale; ne possono essere individuati ulteriori, secondari, in caso di edifici esistenti. In tal caso deve esserne specificata la destinazione funzionale all'interno della UA.
5. Si definisce Corpo aziendale, appezzamenti di terreno non contigui fra loro che, nel loro insieme, costituiscono l'UA.
6. Nel territorio rurale in connessione all'attività agricola, sono ammessi i seguenti usi:

#### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

A1 Residenza

#### D) FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- D1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili
- D2 Allevamenti produttivi agricoli
- D3 Attività di tipo interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- D4 Coltivazioni in serre fisse;
- D5 Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali
- D6 Alloggi e strutture per l'agriturismo

### Art. 3.4.2 – Nuova costruzione di abitazioni agricole

1. Nelle UA di estensione inferiore a 30 ha non sono realizzabili nuove costruzioni adibite ad abitazioni agricole se non recuperando il patrimonio edilizio agricolo esistente con un limite aziendale di superficie utile di mq.450, di superficie accessoria pari al 20 per cento della superficie utile in progetto e di superficie ad autorimessa quantificata in 30 mq. ogni 100 mq. di superficie utile realizzata; sono fatte salve le abitazioni agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme, le quali mantengono la possibilità di ampliamento nei limiti dimensionali di cui sopra.
2. Per le UA superiori a 30 ha la realizzazione di nuove abitazioni è ammessa solo se funzionali alla produzione agricola e alla conduzione del fondo da parte del proprietario Imprenditore agricolo a titolo professionale (IAP) ai sensi dell'art. 1 comma 1 del D.Lgs. 29.03.2004, n. 99 e successive modifica ed integrazioni, iscritti alla previdenza ed assistenza agricola, con un limite aziendale di superficie utile residenziale realizzabile di mq. 450, di superficie accessoria pari al 20 per cento della s.u. in progetto e di superficie ad autorimesse quantificata in 30 mq. ogni 100 mq. di s.u. realizzata.
3. L'abitazione agricola dovrà essere ubicata in adiacenza ai complessi edificati preesistenti ed integrata nel centro aziendale con caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme e dei tipi edilizi rurali tradizionali e locali. In particolare dovranno essere osservati i seguenti criteri distributivi e compositivi:

- a. compattezza ed autonomia funzionale della corte.
- b. articolazione edilizia degli edifici nuovi ed esistenti coerente con la morfologia degli insediamenti tradizionali.
- c. definizione compositiva coerente con i tipi tradizionali;
- d. impiego di sistemi strutturali e materiali costruttivi e di finitura coerenti con quelli tradizionali.

#### **Art. 3.4.3 – Nuova costruzione di edifici produttivi agricoli**

1. La realizzazione di edifici produttivi finalizzati all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse e complementari è ammessa per gli imprenditori agricoli (cfr definizioni di cui al D.Lgs. 18.05.2001, n. 228 e D.Lgs. 29.03.2004, n. 99) (proprietari o affittuari), su UA aventi una superficie minima pari a ha 10 e secondo criteri localizzativi di compattezza del centro aziendale. L'indice edificabile è:  $U_f = 0,030$  mq/mq. All'esterno del perimetro del centro aziendale possono essere realizzate le seguenti strutture:
  - a. impianti tecnici di irrigazione e regimazione idrica, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e acqua;
  - b. lagoni di accumulo liquami e impianti di depurazione reflui zootecnici e concimaie;
  - c. silos e tunnel o impianti analoghi privi di fondazione destinati al riparo a alla coltivazione di colture di serra;
  - d. recinti all'aperto per animali;
2. Per gli impianti ed edifici a servizio della ricerca e della sperimentazione agricola è ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti con un indice  $u_f = 0,30$  mq/mq. Nella superficie utile massima realizzabile è compresa una superficie utile per abitazione del personale addetto o del custode di mq. 150. Le distanze minime dai confini da mantenere per la realizzazione degli impianti ed edifici a servizio dell'attività è di 10 m.

#### **Art. 3.4.4 – Norme generali**

1. Nel territorio rurale non sono ammesse nuove costruzioni o riedificazioni ove siano state abusivamente demolite o lasciate perire, costruzioni esistenti.
2. Le distanze minime da tenere per la realizzazione di edifici e manufatti nel territorio rurale, fatte salve le prescrizioni in termini di accorpamento degli edifici nel centro aziendale, sono le seguenti:
3. Funzione residenziale: distanze a norma del precedente Titolo 2 – Capo 2.
4. Attività zootecniche: 25 mt. dalle abitazioni anche non di proprietà e 10 mt. dai confini;
5. Strutture di accumulo dei liquami zootecnici a cielo aperto: distanza dalle abitazioni ml. 80; distanza dai confini di proprietà ml. 20; distanza dai confini di zona A, B, C, ed F-G ml. 150;
6. Le altezze massime per gli edifici funzionali alla UA nel territorio rurale è pari a mt. 7,50 ad esclusione di silos e impianti tecnologici che per funzionamento e costruzione necessitano di altezze maggiori.
7. Gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di cui al presente articolo sono subordinati alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientali ed alla dotazione di opere di urbanizzazione.
8. Tutte le nuove costruzioni in zona agricola sono assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo (registrato e trascritto) per quanto attiene la destinazione d'uso e il vincolo dei terreni utilizzati a scopi edificatori agricoli.
9. Per gli edifici ed i nuclei ricadenti negli insediamenti storici in territorio rurale di cui alla tav....., la disciplina di intervento è dettata dagli articoli relativi alla disciplina particolareggiata del Centro Storico e relative categorie di intervento. Per tali edifici è ammesso il recupero funzionale coerentemente con quanto previsto dall' art. 3.4.5. in termini di funzioni insediabili.
10. L'attività edilizia di nuova costruzione, comunque finalizzata esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e/o delle attività connesse, potrà riferirsi ad un solo centro aziendale per UA
11. Qualora l'unità agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali), i nuovi edifici di norma dovranno essere ubicati nel centro aziendale, ovvero subordinatamente nel corpo aziendale dove già insistono altri edifici.
12. In caso di scorporo di terreni da una unità agricola, le risultanti unità agricole potranno utilizzare gli indici edificatori residui, scomputando pertanto quanto eventualmente già utilizzato quando esse appartenevano all'UA originaria.
13. Le UA di nuova formazione, sprovviste di fabbricati potranno dotarsene esclusivamente tramite la formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (art. 80).

### Art. 3.4.5 – Interventi edilizi non connessi all'attività agricola

14. 1. Gli edifici ad uso residenziale extra-agricolo esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G. del 2 aprile 1996, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000. Nel caso in cui alcuni fabbricati aventi di fatto le caratteristiche di cui al precedente comma non siano stati graficamente individuati nelle tavole di P.R.G., il richiedente deve dimostrarne la trasformazione allegando alla domanda di concessione edilizia la seguente documentazione:
  - a - per gli edifici di residenza extra-agricola: Certificato di residenza che dimostri che l'edificio in oggetto è destinato alla residenza da prima del 02.04.1996;
  - b - per gli edifici a destinazione produttiva o commerciale: Certificato della Camera di Commercio che certifichi che l'attività produttiva è localizzata nell'edificio oggetto dell'intervento da prima del 02.04.1996;
  - c - per gli edifici che al 02.04.1996 erano vuoti ed inutilizzati: documentazione fotografica che dimostri il non utilizzo dell'edificio oggetto di intervento e documentazione catastale che certifichi l'ultima destinazione d'uso.
15. L'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, comporta per le UA cui erano asserviti le seguenti limitazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b) nel caso di recupero di edifici con funzione originaria diversa dall'abitativa è preclusa per 10 anni la realizzazione di edifici produttivi agricoli, fatta salva la possibilità di avvalersi degli strumenti di cui al seguente art. 80;
16. I limiti alla capacità edificatoria delle UA, di cui al presente comma, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

#### 4. Tipi, parametri e modalità di intervento

Per gli edifici di cui al comma 1 sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle eventuali prescrizioni di zona (nel caso di appartenenza alle zone A2);
- d) ristrutturazione edilizia, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle zone A2 (per i quali sono ammessi soltanto gli interventi di cui alla precedente lettera c);
- e) limitatamente agli edifici con funzione abitativa che al 02.04.1996 possedevano già una destinazione extra-agricola
  - ampliamento *una tantum* in funzione di un adeguamento igienico, degli edifici esistenti fino al 20% per unità immobiliari aventi dimensioni inferiori a 80 mq. di Su; fino al 10% per Su esistente superiore a 150 mq.;
  - ampliamento delle superfici accessorie Sa fino ad un limite massimo del 60% della Su calcolata dopo l'ampliamento;
  - ampliamento o nuova edificazione di autorimesse fino al limite di mq. 30 ogni 100 mq. di Su per ogni unità immobiliare;
- f) variazione della destinazione d'uso secondo le funzioni previste dal comma 2

Nei casi di ampliamento di cui alla precedente lettera e) valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = in rapporto con quella degli edifici preesistenti e comunque con un massimo di 7,50 mt.
- Distanze dai confini e dai fabbricati a norma del precedente art. 10.

5. Limitatamente agli edifici per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione è ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi prescritti dal Regolamento edilizio vigente per ogni categoria di locale, comportante il sovrizzo in allineamento alle fronti preesistenti anche se poste a distanze inferiori a quelle minime di cui al precedente Titolo 2 – Capo 2.

6. Nel caso di interventi di ampliamento degli edifici esistenti originariamente con destinazione di abitazione agricola e delle relative pertinenze questi dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri ambientali del luogo e secondo gli obiettivi prioritari di salvaguardia e valorizzazione delle aree libere sistemate a parchi, giardini ecc.; nell'ambito di tali interventi dovrà inoltre essere limitata al minimo indispensabile l'occupazione delle aree verdi preesistenti sistemate a

parco o comunque con presenza di essenze arboree. In ogni caso tutti gli interventi su edifici o manufatti esistenti sono sottoposti alle disposizioni di tutela del paesaggio agrario di cui alle norme di PSC nonché ad ogni altra norma o prescrizione specifica prevista per le zone omogenee nelle quali questi ricadono.

7. In sede di esame delle richieste di concessione la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ha la facoltà di prescrivere o raccomandare l'adozione di soluzioni architettoniche e/o di materiali, ovvero l'impegno di cortine alberate, che reputerà necessari al conseguimento degli obiettivi di conservazione e miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale conformemente ai suoi caratteri identitari.

9. Per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale valgono le prescrizioni adottate dalle presenti norme per l'Ambito Centro storico.

10. Per gli edifici con originaria funzione abitativa è prescritta la possibilità di recupero per usi residenziali, anche non connessi con l'esercizio di attività agricole, nonché per gli usi descritti al comma 3 del presente articolo purché compatibili con la tipologia dell'immobile. Per i restanti edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, quali stalle, porticati, fienili e rustici in precedenza al servizio delle attività rurali, sono consentiti gli usi descritti al comma 3 purché gli interventi, che dovranno risultare compatibili con il contesto ambientale, mantengano la volumetria originale e non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, ovvero l'inserimento di eventuali elementi mancanti non modifichino la tipologia originaria.

Inoltre i servizi di rete, quali fognatura, acquedotto, luce, gas e telefono presenti nella zona dovranno essere in grado di ricevere il nuovo carico urbanistico determinato dalle trasformazioni di tali edificazioni. L'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria necessario sarà completamente a carico del richiedente.

Qualora lo smaltimento dei reflui non avvenga mediante allaccio alla rete di fognatura le soluzioni alternative dovranno essere concordate preventivamente con l'ufficio tecnico comunale e con gli uffici competenti della AUSL e ARPA.

### **Art. 3.4.6 – Zone per attività zootecniche intensive non collegate alla conduzione del fondo ed alla produzione dell'azienda agricola**

1) Queste zone sono destinate oltre che agli insediamenti agricoli di cui al precedente art. 77 anche agli insediamenti agricoli di carattere industriale quali:

- allevamenti industriali suinicoli: sono tali gli allevamenti che superano il rapporto di 40 capi suini equivalenti per ha. (un c.s.e. = 110 Kg. di peso vivo allevato) o comunque superano i 150 c.s.e. totali;

- allevamenti industriali di bovini equini e ovini: sono tali gli allevamenti che superano i 10 capi bovini equivalenti per ha. (un c.b. e. = una vacca da latte o un equino adulto; un vitello o una manna o un puledro = 0,3 capi bovini equivalenti; un vitellone = 0,8 capi bovini equivalenti una pecora o una capra = 0,1 capo bovino equivalente) o comunque superano i 300 c.b. e. totali;

- allevamenti industriali di polli e di zootecnia minore: sono tali gli allevamenti che superano i 250 capi minori equivalenti per ha (un pollo, una faraona, un anatra = a 1 capo minore equivalente; un tacchino o un oca o un coniglio = a 2 capi minori equivalenti) o comunque i 500 capi c.m. equivalenti.

Tali zone si suddividono in:

A) zone occupate da insediamenti già esistenti alla data di adozione della presente variante generale;

B) zone destinate a nuovi insediamenti.

2) Nelle zone di cui al precedente punto A) si procede con intervento diretto mentre nelle zone di cui al precedente punto B) è obbligatorio l'intervento tramite P.U.E. di

cui all art. 26 delle presenti norme. Sia le aziende già insediate sia quelle di futuro insediamento sono tenute ad assicurare la depurazione dei liquami di scarico secondo le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 152/2007 e contenute nella delibera del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n° 889 del 20/4/1977, alle prescrizioni contenute nel Piano Provinciale per il risanamento delle acque e dello spandimento agronomico dei liquami. È obbligatoria la depurazione per la quantità di liquame eccedente quella che può essere utilizzata a scopi fertilizzanti su fondi agricoli per i quali sia stato redatto specifico accordo tra allevatore e produttore agricolo nel rispetto comunque di quanto stabilito al successivo art.103. Negli spazi interposti fra il perimetro esterno degli edifici con la destinazione ad allevamento industriale ed i confini di proprietà è da favorirsi la destinazione di verde ad alto fusto con lo scopo di ossigenare l'aria e diminuire la propagazione degli odori secondo la direzione del vento dominante. Nelle zone per attività zootecniche intensive di tipo A e B si applicano i seguenti indici: Sua max = 120 mq. esclusivamente per la residenza del personale di custodia Distanze dai confini = 10 ml. esclusivamente per la residenza

H = 8,80 ml. salvo particolari impianti tecnologici quali silos, serbatoi idraulici ecc.

Per gli edifici destinati ad allevamenti suinicoli si applicano i seguenti indici:

- nelle zone A) (insediamenti esistenti)

$U_f = 0,25 \text{ mq/mq.}$

Distanza dai confini = 20 ml. salto ampliamenti in allineamento con i muri perimetrali esistenti

- nelle zone 3) (nuovi insediamenti)

$S_m = 20.000 \text{ mq.}$

$U_f = 0,20 \text{ mq/mq.}$

Distanza dai confini = 40 ml.

Per gli edifici destinati ad allevamenti di bovini, equini, ovini si applicano i seguenti indici:

- nelle zone A) (insediamenti esistenti)

$U_f = 0,25 \text{ mq/mq.}$

Distanza dai confini = 20 ml. salvo ampliamenti in allineamento con i muri perimetrali esistenti

- nelle zone B) (nuovi insediamenti)

$S_{rn} = 20.000 \text{ ,mq.}$

$U_f = 0,20 \text{ mq/mq.}$

Distanza dai confini = 30 ml.

Per gli edifici destinati all'allevamento per allevamenti minori si applicano i seguenti indici:

- nelle zone A) (insediamenti esistenti)

$U_f = 0,30 \text{ mq/mq.}$

Distanza dai confini = 15 ml. salvo ampliamenti in allineamento con i muri perimetrali esistenti

— nelle zone B) (nuovi insediamenti)

$S_m = 10.000 \text{ mt.}$

$U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$

Distanza di confini = 20 ml

3) Nelle zone per attività zootecniche intensive di tipo B) P.U.E. dovrà prevedere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione o la monetizzazione delle aree per l'urbanizzazione secondaria nella misura di 15 mq/100 mq. di St. di cui 5 mq./100 mq. di St. destinata a parcheggio e 10 mq/100 mq. di St. destinata a verde pubblico. Qualora le zone per attività zootecniche di tipo B) siano utilizzate da una sola azienda e non siano quindi frazionate al fine di un insediamento plurimo di attività non sono dovute nell'ambito del P.U.E. le aree di urbanizzazione secondaria di cui al precedente comma.

#### **Art. 3.4.7 Piano di riconversione e ammodernamento dell'Azienda Agricola (PSA)**

1. Gli indici di sfruttamento edilizio di cui al presente Capo possono essere superati redigendo un Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale (PSA).
2. Tali piani sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alle normative di settore emanate dall'Unione europea e dal PRSR vigente che prevedono che l'azienda agricola dimostri di possedere, o di raggiungere tramite PSA, una redditività minima, un volume di lavoro minimo in rapporto alla tipologia di impresa (non inferiore comunque a 1 Unità Lavorativa Uomo) e al possesso di sufficienti capacità professionali del conduttore, nonché dei requisiti minimi in materia di ambiente.
3. L'approvazione del PSA da parte del Comune avviene con le modalità previste per l'approvazione dei PUA di Iniziativa Privata. A seguito della stipula della convenzione, il Permesso di Costruire rilasciato in attuazione di un PSA è condizionato alla realizzazione degli interventi previsti, entro il termine indicato nel PSA medesimo.
4. In particolare può presentare un PSA qualsiasi imprenditore agricolo, coltivatore diretto o società agricola che abbia il titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi dell'art. 1 del Decreto legislativo n. 99/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 3.4.8 - Ambito agricolo periurbano**

1. Per i fabbricati esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione e ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente.
2. Negli ambiti agricoli periurbani sono ammessi gli usi consentiti nel resto del territorio rurale ad esclusione dell'insediamento di attività zootecniche ad alto impatto;

3. Sono considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:
- tramite intervento diretto; le potenzialità edificatorie sono limitate alla realizzazione di piccoli ricoveri attrezzi e volumi tecnici connessi alle dotazioni, in una misura comunque non superiore a 50 mq. di SC;
  - tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
  - previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.20/2000, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.

## Capo 5 –Ambiti di riqualificazione

### Art. 3.5.1 – Modalità d intervento

1. Gli Ambiti da riqualificare sono parti del territorio che richiedono interventi volti a recuperare diffusamente qualità urbana e ambientale, con potenziamento di infrastrutture e dotazioni collettive, introduzione di funzioni compatibili con il contesto e le nuove esigenze, miglioramento delle prestazioni di spazi e attrezzature. Sono caratterizzati dall'adeguata compresenza degli usi abitativi di tipo urbano, servizi economici e amministrativi, commerciali e artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi ricreativi, servizi sociali e di interesse generale, compatibili con l'uso abitativo.
2. Il POC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da attuarsi mediante PUA.
3. Il RUE disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi con modalità diretta, fino a quando le parti dell'Ambito in cui esso ricade non vengano incluse nel POC.
4. Gli ambiti urbani da riqualificare individuati dal PSC sono quelli previsti dalle Schede di indirizzo progettuale Allegato A alle norme di PSC:
5. Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di valore storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro e risanamento conservativo, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nell'Allegato A.2.
6. La volumetria complessiva del programma non potrà superare l'indice maggiore tra quello preesistente nell'ambito di intervento del programma e quello previsto dal PSC (Norme-Allegato A – Schede di indirizzo progettuale). Analogamente si opera per l'altezza massima consentita ove non diversamente previsto dalle medesime Schede di indirizzo.
7. Negli Ambiti di riqualificazione assoggettati a (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:
  - a) alla manutenzione straordinaria;
  - b) al restauro e risanamento conservativo;
  - c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, senza cambio d'uso;
  - d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.
8. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

## Capo 6 –Dotazioni territoriali

### Art. 3.6.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. In conformità a quanto previsto all'art. A-22 della L.R. 20/2000, fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - a. gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b. la rete fognaria, gli impianti di depurazione, la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c. gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d. la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica;
  - e. gli impianti e le reti del sistema di comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f. le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclopedonali, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
2. Gli interventi di trasformazione del territorio nel territorio urbanizzato e negli insediamenti di nuova previsione sono ammessi a condizione che siano presenti o realizzati:
  - a. allacciamento al depuratore il quale deve essere adeguato ai carichi idraulici ed inquinanti;
  - b. una adeguata rete fognaria principale;
  - c. allacciamento alla rete idrica;
  - d. allacciamento alla rete delle telecomunicazioni;
  - e. allacciamento alle reti di distribuzione dell'energia elettrica e gas metano;
  - f. parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento provvisti di illuminazione pubblica;
  - g. collegamento diretto alla viabilità pubblica provvista di illuminazione pubblica;
  - h. spazi per la raccolta ed il recupero dei RSU;
3. Gli interventi di trasformazione del territorio rurale che prevedono l'aumento del carico urbanistico, o che eccedano la manutenzione straordinaria, sono ammessi a condizione che siano presenti o realizzati:
  - a. allacciamento alla rete fognaria comunale o realizzazione contestuale all'intervento di idoneo sistema di depurazione approvato dall'ARPA;
  - b. allacciamento alla rete idrica o realizzazione contestuale all'intervento di idoneo pozzo domestico di acqua potabile;
  - c. allacciamento alle reti di distribuzione dell'energia elettrica;
  - d. parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento provvisti di illuminazione pubblica;
  - e. collegamento diretto alla viabilità pubblica provvista di illuminazione pubblica;
4. Qualora le opere di cui al presente articolo non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.
5. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi secondo quanto previsto nell'allegato A.... alle presenti norme, nel caso di intervento edilizio diretto; in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
6. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi da Amministrazioni Pubbliche, ed effettuate a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, si applicano le procedure previste dal D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche.
7. Le infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio comunale sono articolate in:
  - a. **INFRASTRUTTURE TERRITORIALI:**

- A. IMPIANTI A SERVIZIO DELLA MOBILITÀ: STAZIONI, STRADE, PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLOPEDONALI
- B. CIMITERI
- C. MERCATI
- D. PARCHEGGI PUBBLICI PER L'INSEDIAMENTO
- E. RETI IMPIANTI CANALIZZATI: GAS, ENERGIA ELETTRICA, ACQUA, SCARICHI REFLUI, TELECOMUNICAZIONI

**b. IMPIANTI TECNOLOGICI:**

- F. IMPIANTI CON FUNZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI (DEPURATORI COMUNALI, ISOLE ECOLOGICHE)
- G. IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONI: AREE PER CABINE IMPIANTI TECNOLOGICI
- H. SERVIZI TECNICI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E ENTI TERRITORIALI (DEPOSITO COMUNALE, IREN, CONSORZIO BONIFICA, )

**Art. 3.6.2 – Attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale**

1. In conformità a quanto previsto all'art. A-23 della LR 20/2000, costituiscono attrezzature e spazi collettivi a servizio degli insediamenti, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita collettiva ed individuale, quelle che riguardano:
  - l'istruzione
  - l'assistenza e i servizi sociali e igienico-sanitari;
  - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - le attività culturali, associative e politiche;
  - il culto;
  - gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - altri spazi aperti di libera fruizione per gli usi pubblici e collettivi;
  - i parcheggi pubblici diversi da quelli a stretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.6.1 c.1 l.f);
2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi attuate, unitamente a quelle di nuova previsione previste nei POC oltre a quelle cedute al Comune a seguito di interventi diretti, costituiscono la dotazione di spazi pubblici ai fini del raggiungimento dei limiti minimi previsti nel PSC.
3. Le aree di cui al precedente c. 1 di norma sono destinate al demanio comunale, fatte salve quelle per il culto e quelle di proprietà di altre Amministrazioni. E' consentita tuttavia, l'attuazione e/o gestione da parte dei proprietari delle aree o da altri soggetti privati individuati dal Comune previa approvazione del progetto e della convenzione da parte del Consiglio Comunale, al fine di assicurare la fruizione pubblica dei servizi così realizzati.
4. Le attrezzature e spazi collettivi sono articolati in:
  - c. ISTRUZIONE PRIMARIA:**
    - I. ASILI NIDO
    - J. SCUOLE MATERNE
    - K. SCUOLE ELEMENTARI
  - d. ISTRUZIONE SECONDARIA:**
    - L. SCUOLE MEDIE
    - M. SCUOLE SUPERIORI
  - e. ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE:**
  - f. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PARCHI E GIARDINI:**
    - N. PARCO URBANO
    - O. GIARDINO PUBBLICO
  - g. ATTREZZATURE COLLETTIVE:**
    - P. CULTO
    - Q. CENTRO CIVICO, SEDI ASSOCIATIVE, SEDI POLITICHE,
    - R. MUNICIPIO
    - S. SERVIZI SANITARI: OSPEDALI, POLIAMBULATORI,

- T. RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE
- U. CENTRO DIURNO
- V. CIMITERI
- W. ATTREZZATURE COMUNI: ALTRE SEDI AMMINISTRATIVE AD USO ENTI PUBBLICI E PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI: arpa, edifici comunali in uso a enti e pa, ministero –cerè-
- X. DOTAZIONI TERRITORIALI PER LA PUBBLICA SICUREZZA E LA PROTEZIONE CIVILE: cc, vvff, guardia di finanza, protezione civile, pm, giudice di pace

#### **h. PARCHEGGI PUBBLICI DI LIVELLO TERRITORIALE:**

5. Gli usi ammessi nelle presenti aree sono i seguenti:

- B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile
- B9.2 Attività di tipo religioso
- B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria
- B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica
- B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica
- B9.7 Attività sanitarie-assistenziali
- B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- B9.9 Servizi scolastici e re-scolastici
- B13 Attività sanitarie ed assistenziali
- B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca
- F1 Impianti a servizio della mobilità
- F2 Impianti con funzioni ecologiche-ambientali
- F3 Reti e impianti tecnologiche
- F4 Impianti di telecomunicazioni
- F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione
- F6 Attrezzature cimiteriali
- F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

- 3. La cartografia individua le destinazioni specifiche delle aree per attrezzature e servizi collettivi come segue modificabili con varianti al RUE e al POC.
- 4. Sono di seguito elencati gli usi ammessi, i parametri urbanistico-edilizi e le modalità di intervento per le singole tipologie di dotazioni territoriali:

#### **B. IMPIANTI TECNOLOGICI:**

- A. SERVIZI TECNICI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E ENTI TERRITORIALI: deposito comunale, iren, consorzio bonifica,

##### **Usi ammessi:**

- F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione

##### **Parametri urbanistico-edilizi:**

Uf= 0,60 mq/mq

Hmax=10,50 ml.

Distanze come da Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

##### **Modalità di intervento:**

Intervento diretto

#### **C. ISTRUZIONE PRIMARIA:**

- B. ASILI NIDO
- C. SCUOLE MATERNE
- D. SCUOLE ELEMENTARI

##### **Usi ammessi:**

- B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

##### **Parametri urbanistico-edilizi:**

Uf= 0,70 mq/mq

Hmax=10,50 ml.

Distanze come da Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

**Modalità di intervento:**

Intervento diretto

**D. ISTRUZIONE SECONDARIA:**

E. SCUOLE MEDIE

F. SCUOLE SUPERIORI

**Usi ammessi:**

B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

**Parametri urbanistico-edilizi:**

Uf= 0,70 mq/mq

Hmax=10,50 ml.

Distanze come da Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

**Modalità di intervento:**

Intervento diretto

**E. ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE:**

**Usi ammessi:**

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

**Parametri urbanistico-edilizi:**

Uf= 0,50 mq/mq

Hmax=10,50 ml.

Distanze come da Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

**Modalità di intervento:**

Intervento diretto

**F. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PARCHI E GIARDINI:**

G. PARCO URBANO

H. GIARDINO PUBBLICO

**Usi ammessi:**

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

**Parametri urbanistico-edilizi:**

Uf= 0,10 mq/mq (con riferimento alle nuove costruzioni)

Hmax= 7,50 ml.

Distanze come da Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

**Modalità di intervento:**

Intervento diretto

**G. ATTREZZATURE COLLETTIVE:**

I. CULTO

J. CENTRO CIVICO, SEDI ASSOCIATIVE, SEDI POLITICHE,

K. MUNICIPIO

L. SERVIZI SANITARI: OSPEDALI, POLIAMBULATORI,

M. RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE

N. CENTRO DIURNO

O. CIMITERI

P. ATTREZZATURE COMUNI: ALTRE SEDI AMMINISTRATIVE AD USO ENTI PUBBLICI E PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI: arpa, edifici comunali in uso a enti e pa, ministero –cerè-

Q. DOTAZIONI TERRITORIALI PER LA PUBBLICA SICUREZZA E LA PROTEZIONE CIVILE: cc, vvff, guardia di finanza, protezione civile, pm, giudice di pace

**Usi ammessi:**

B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile

- B9.2 Attività di tipo religioso
- B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica
- B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica
- B9.7 Attività sanitarie-assistenziali
- B9.8 Attività amministrative pubbliche della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- B13 Attività sanitarie ed assistenziali
- F3 Reti e impianti tecnologici
- F4 Impianti di telecomunicazioni
- F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione
- F6 Attrezzature cimiteriali

**Parametri urbanistico-edilizi:**

Uf= 0,60 mq/mq (con riferimento alle nuove costruzioni)

Hmax= 12,00 ml.

Distanze come da Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

**Modalità di intervento:**

Intervento diretto

**h. PARCHEGGI PUBBLICI DI LIVELLO TERRITORIALE:**

- B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria
- B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica
- F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

**Parametri urbanistico-edilizi:**

Uf= 0,10 mq/mq (con riferimento alle nuove costruzioni)

Hmax= 5,00 ml.

Distanze come da Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

**Modalità di intervento:**

Intervento diretto

8. Fermo restando l'adempimento degli obblighi di cessione di aree per dotazioni territoriali, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi dovuti.
9. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, che siano destinati negli strumenti urbanistici comunali alla realizzazione di dotazioni territoriali.
10. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi da Amministrazioni Pubbliche, ed effettuate a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, si applicano le procedure previste dal D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche.

**Art. 3.6.3 – Parcheggi**

1. I parcheggi sono distinti in due classi:
  - a) parcheggi pubblici (P), che si distinguono in:
    - di urbanizzazione primaria rientranti nelle infrastrutturazione per urbanizzazione (P1);
    - di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
  - b) parcheggi privati, che si distinguono in:
    - privati pertinenziali (Pp)
    - privati non pertinenziali (Pr)
2. **I parcheggi pubblici (P)** sono ricavati in aree o costruzioni, pubbliche o ad uso pubblico, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta al successivo art.....
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
6. I **parcheggi privati pertinenziali (Pp)** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
7. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza.
8. I parcheggi pertinenziali eseguiti in deroga ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 sono vincolati all'unità immobiliare cui si riferiscono, da atto pubblico registrato e trascritto.
9. Si considerano **parcheggi privati non pertinenziali (Pr)**:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art.....;
  - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico B8).

#### **Art. 3.6.4 - Parcheggi: requisiti tipologici**

1. Nei parcheggi pubblici e privati, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m.2,5 x 5,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n.122, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.
2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
3. I parcheggi privati possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli. E' in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.
4. I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq.3 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
5. In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

#### **Art. 3.6.5 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pp)**

1. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione anche a seguito di demolizione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica nonché negli interventi di cambio d'uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pp) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SLU dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla superficie di vendita (sv).
3. Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SLU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene.
7. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L.122/89.

### **Art. 3.6.6 – Dotazioni territoriali previste in cessione**

1. La cessione delle aree da destinarsi alla realizzazione per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) è regolamentata dalle norme vigenti, dai PUA per quanto attiene i comparti di trasformazione nonché per gli interventi diretti non compresi nei PUA, dalle disposizioni di cui ai seguenti commi.
2. Per tutti gli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione edilizia di interi immobili, Demolizione e ricostruzione ed Ampliamento – fatto salvo quanto disciplinato dal POC- devono essere individuate, realizzate e cedute al patrimonio comunale le dotazioni previste dal presente articolo per dotazioni territoriali diretto servizio dell'insediamento e generali.
3. Per tali interventi sono individuate le seguenti dotazioni minime parametriche ogni 100 mq SLU in relazione alla destinazione d'uso:

#### **A) Parcheggi pubblici P1 = 25 mq per 100 mq. SLU**

- A1 Residenza
- A2 Residenza collettiva
- B1 Esercizi commerciali di vicinato
- B2 Pubblici esercizi
- B3 Studi professionali ed uffici in genere
- B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano
- B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.
- B6 Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi cicli e motocicli)
- B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
- B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

#### **B ) Parcheggi pubblici P1 = 40 mq per 100 mq. SLU**

- B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali
- B10.1 Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.2 Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto
- B13 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca
- E1 Attività ricettive alberghiere
- E2 Attività ricettive extra alberghiere

#### **D ) Parcheggi pubblici P1 = 10 mq per 100 mq. SLU**

- C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

- C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;
  - C4.1 Attività per la logistica delle merci: Autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti
  - C4.2 Attività per la logistica delle merci: Magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto o meccanizzato
  - C4.3 Attività per la logistica delle merci: Direzionale connesso alla logistica
  - C5 Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i 35 q.li);
4. Per gli interventi di cambio d'uso anche senza opere la dotazione minima richiesta è quella della nuova funzione nel caso in cui preveda una dotazione di Parcheggi Pubblici (P) maggiore della destinazione originaria.
  5. Per l'attuazione degli interventi edilizi nell'ambito dei PUA di norma, fatto salva diversa previsione nel POC, la quantificazione di dotazione da cedere per spazi a parcheggio pubblico P1, con riferimento a 100 mq. di SLU e alla St per le attività industriali, è la seguente:

**A) Parcheggi pubblici P1 = 15 mq per 100 mq. SLU**

- A1 Residenza
- A2 Residenza collettiva
- B1 Esercizi commerciali di vicinato
- B2 Pubblici esercizi
- B3 Studi professionali ed uffici in genere
- B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano
- B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.
- B6 Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi cicli e motocicli)
- B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano

**B ) Parcheggi pubblici P1 = 40 mq per 100 mq. SLU**

- B10.1 Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.2 Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B13 Attività sanitarie ed assistenziali
- B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca
- E1 Attività ricettive alberghiere
- E2 Attività ricettive extra alberghiere

**C ) Parcheggi pubblici P1 = 60 mq per 100 mq. SLU**

- B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

**D ) Parcheggi pubblici P1 = 5 mq per 100 mq. ST**

- C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi e stoccaggi, centri merce,
- C4 Attività di autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti

**Art. 3.6.7 – La monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale**

1. Per gli interventi edilizi diretti nell'ambito del Centro storico, Ambito Urbano Consolidato e negli Ambiti specializzati per attività produttive esistenti, quota di dotazione territoriale dovuta può essere monetizzata nei rispetto dei seguenti commi e sulla base di valori stabiliti con stime separate approvate con atto di Giunta Comunale.
2. Qualora per particolari condizioni insediative, sia dimostrata l'impossibilità di realizzare in tutto o in parte la quota di dotazioni minima prevista di cui al precedente comma, è possibile monetizzare tale quota con parere favorevole delle Giunta Comunale. Nel caso in cui l'intervento edilizio comporti la

quantificazione di dotazioni territoriali inferiore a mq. 25 (corrispondente a un posto auto), le stesse non sono dovute.

3. Nel territorio rurale, fatte salve le prescrizioni dettate dal POC, si applica di norma la monetizzazione in luogo della cessione di aree per dotazioni pubbliche.
4. Per gli interventi programmati nell'ambito del POC e attuati tramite PUA, la monetizzazione di tutta o in parte la dotazione territoriale afferente gli interventi, è ammessa a seguito di valutazione delle proposte progettuali avanzate per l'inserimento nel POC, secondo criteri concertati con l'Amministrazione Comunale e con riferimento all'attuazione degli obiettivi di cui all'art. 60 delle Norme di PSC. Le monetizzazioni saranno quantificate con riferimento alla stima redatta dell'Agenzia del Territorio approvata con atto separato della Giunta Comunale.
5. La monetizzazione prevista al comma 5 è assentita in ogni caso, nel rispetto dei seguenti principi:
  - Il raggiungimento degli obiettivi dell'AC mediante attuazione del POC è elemento prioritario nella valutazione delle richieste di monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
  - la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio, per cui la loro monetizzazione riveste comunque carattere di straordinarietà;
  - valutazione dell'ipotesi in cui la mancata realizzazione delle D.T. costituisca, per la zona interessata, un evidente aggravamento delle condizioni di vivibilità;
  - diversificazione dei costi fra aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
  - nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, PCC) la eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio Comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale;
6. Interventi diretti di Nuova Costruzione, Ristrutturazione edilizia di interi immobili, Demolizione e ricostruzione ed ampliamento sono individuate le seguenti dotazioni minime paramtrate ogni 100 mq SLU in relazione alla destinazione d'uso.

### **Art. 3.6.8 Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

7. I soggetti attuatori degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
8. Gli interventi diretti, i Permessi di Costruire Convenzionati e i Piani urbanistici attuativi (PUA) comportano l'onere:
  - a. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali nella quantità fissata dagli strumenti urbanistici comunali;
  - b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli stessi, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere
  - c. di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali;
  - d. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali;
  - e. di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali;
  - f. di concorrere alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione.

## **Capo 7 –Viabilità infrastrutture**

### **Art. 3.7.1 - Classificazione delle strade**

1. Le strade sono classificate dal RUE ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.
2. Strade extraurbane principali - Tipo B (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso).

3. Strade extraurbane secondarie - Tipo C (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine). Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PSC o dal POC, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal PSC o dal POC non meno di m 300.
4. Strade urbane di quartiere -Tipo E (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata)
5. Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, per tali strade negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Ampliamento, deve essere rispettata una distanza minima di m 10 dal confine stradale.
6. Strade extraurbane locali - Tipo F (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).
7. Strade urbane locali - Tipo F - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).
8. La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dalla Giunta con apposito atto, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto.
9. Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

#### **Art. 3.7.2 - Strade private in territorio rurale**

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

## TITOLO 4 – REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

### Capo 1 – Norme generali sulle costruzioni nel territorio urbanizzato

#### Art. 4.1.1 – Norme generali

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
3. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,10, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.
4. Negli esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
  - aggetti di non più di cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
  - aggetti fino a non più di cm 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.
5. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### Art. 4.1.2 – Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare 2,0 m. di altezza totale, e la eventuale porzione in muro pieno non deve superare l'altezza di ml. 0,70.

#### Art. 4.1.3 – Passi carrai

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni “ Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili”.
4. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 3,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

#### **Art. 4.1.4 – Tende**

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole botteghe e negozi, devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture archi voltate devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. Ove la larghezza del marciapiede risulti inferiore o uguale a un metro, la tenda potrà sporgere sino al filo dello stesso. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml.4,50 dal suolo.
4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi
5. alla saltuaria circolazione.
6. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in guisa da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
7. Nessuna tenda o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico, può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali, ecc.
8. È comunque soggetta ad Autorizzazione amministrativa, l'installazione di tende o frangisole che aggettano sul suolo pubblico. È altresì soggetta ad Autorizzazione amministrativa l'installazione di tende o frangisole in relazione ad edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale.
9. In tutti gli altri casi, l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, è soggetta a regime libero, nel rispetto delle disposizioni dettate nei commi precedenti.

#### **Art. 4.1.5 – Numeri civici**

1. È di competenza degli Uffici Comunali l'attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), nel rispetto delle leggi vigenti.
2. a rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione comunale costituisce infrazione al Regolamento Urbanistico-Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni.

#### **Art. 4.1.6 – Targhe**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare
3. elementi architettonici quali lesene, colonne ecc.
4. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml.0.80x1.20.
5. L'installazione di targhe non è soggetta ad Autorizzazione semprechè vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti.

### **Capo 2 – Interventi incentivati mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione**

#### **Art. 4.2.1 – Costruire con criteri di bioedilizia**

1. La casa naturale ed il costruire sano vengono promossi in alternativa all'impiego delle tecniche costruttive usuali. Il Comune premia economicamente la progettazione e la realizzazione di case

ecologiche, sicure, che risparmiano energia, che abbattano l'inquinamento, sia interno che esterno e che minimizzano l'impatto ambientale del costruito.

2. Una casa progettata con i criteri della bioedilizia, dovrà:
  - a) Tenere in debita considerazione all'atto della progettazione, della definizione e orientamento degli spazi e degli arredi, le eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche, ecc.);
  - b) Essere permeabile alle energie naturali e non disturbare il campo magnetico naturale; dovranno essere impegnati a questo scopo materiali da costruzione naturali e biocompatibili e inoltre dovranno avere: - strutture verticali portanti preferibilmente in muratura ( $S > 30$  cm) con elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fonoassorbimento ed igroscopicità; - Strutture orizzontali portanti, solai preferibilmente in legno ( $S > 40$  Cm) con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità; - strutture di copertura, tetti, preferibilmente in legno, opportunamente coibentate, ventilate e traspiranti; - intonaci interni ed esterni tinte e vernici privi di inquinanti, cariche, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di calci, oli, cere, e resine naturali, atti a garantire il massimo grado di traspirazione; - materiali di coibentazione naturali e privi di trattamenti sintetici, altamente traspiranti e che non assorbano umidità; - arredamenti e tappezzerie preferibilmente in legno massello e tessuti naturali, con trattamenti esclusivamente naturali e traspiranti;
  - c) Essere correttamente orientata rispetto al sole: in funzione dell'utilizzo delle stanze dovranno essere preferite ampie superfici vetrate rispettivamente verso sud-est ed ovest, favorendo la fruizione della illuminazione naturale e, pertanto, evitando la costruzione di locali ciechi, anche se di servizio;
  - d) Favorire processi di ventilazione naturale per un adeguato ricambio d'aria nei locali, particolarmente nella stagione estiva;
  - e) Avere impianti elettrici progettati affinché: - non si alteri il campo elettromagnetico naturale - non si creino ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico con speciale attenzione per le camere da letto; - all'interno di ogni locale sia garantito il giusto grado di illuminazione artificiale in funzione dell'uso della destinazione impiegando corpi illuminanti a basso consumo che riducano, per quanto possibile, lo spettro solare;
  - f) Avere impianti termici progettati per: - favorire nel tempo il risparmio energetico; - permettere l'utilizzo di combustibili non convenzionali quali le biomasse; - ridurre l'inquinamento ambientale verso l'esterno; - funzionare a bassa temperatura di esercizio in modo da limitare la formazione, all'interno dei locali, moti convettivi che modificano la qualità dell'aria in quanto a umidità, ionizzazione e polveri;
  - g) Avere impianti idrici realizzati con tubature che non rilasciano alcuna sostanza e rubinetti dotati di riduttore di flusso al fine di evitare un eccessivo dispendio d'acqua;
  - h) Disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per utilizzo irrigui e preferibilmente anche per altri usi non pregiati;
  - i) Avere giardino e essenze arboree progettate e disposte in relazione all'ombreggiamento e rinfrescamento, alla schermatura rispetto i venti dominanti all'inquinamento acustico, e preferibilmente allo smaltimento dei reflui domestici per sub-irrigazione, Risultare integralmente accessibile, dentro e fuori dell'edificio, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.
3. Le decurtazioni ammissibili e cumulabili, relative agli oneri di urbanizzazione secondaria per un nuovo edificio o la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sono per:
  - interventi classificabili come BIOEDILIZIA oneri U2 - 50%
  - interventi classificabili come RISPARMIO ENERGETICO oneri U2 -20%

#### **Art. 4.2.2 - Variazione dell'onere di urbanizzazione secondaria**

1. Gli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti sono ridotti del 50%;
2. Rientrano nella definizione di costruzione bioclimatica, ecologica o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti edifici che presentino almeno quattro delle seguenti fattispecie:
  - a) Edifici caratterizzati da elevati indici di conservazione dell'energia (isolamento termico, controllo dei fenomeni di condensazione, dei ponti termici e delle infiltrazioni, controllo dei ricambi d'aria) in grado di

- ridurre almeno del 40% il Fabbisogno energetico per climatizzazione su base annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
- b) Edifici caratterizzati da riscaldamento solare passivo (sistemi diretti, indiretti) in grado di fornire almeno il 50% del Fabbisogno Termico su base annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
- c) Edifici caratterizzati da raffreddamento passivo (protezione dall'irraggiamento solare, inerzia termica, adozione di sistemi naturali di raffreddamento per ventilazione, irraggiamento notturno ed evaporazione) in grado di fornire almeno il 50% del Fabbisogno Termico su base annuale della struttura;
- d) Edifici caratterizzati da elevati indici di illuminazione naturale ( adeguata posizione e dimensionamento delle superfici trasparenti, adozione di sistemi di riflessione e/o canalizzazione della luce, utilizzo di elementi olografico ottici) in grado di ridurre almeno del 50% del Fabbisogno energetico su base annuale della struttura;
- e) Edifici caratterizzati dall'uso di moduli fotovoltaici integrati nell'involucro esterno dell'edificio in grado di coprire almeno del 30% del Fabbisogno elettrico su base annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
- f) Edifici caratterizzati dall'uso di moduli solari termici integrati nell'involucro esterno dell'edificio in grado di coprire almeno del 50% del Fabbisogno Termico su base annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
- g) Edifici caratterizzati dall'uso di materiali di costruzione certificati a basso impatto ambientale (calce idraulica naturale, utilizzo di mattoni crudi, di materiali isolanti, rivestimenti e vernici naturali);
- h) Edifici caratterizzati da una perizia di controllo geobiologico (Radioattività da Radon, controllo dei campi elettromagnetici e/o ionizzanti, condizioni termoigrometriche e di esposizione del sito)
3. Le prestazioni delle tipologie costruttive di cui sopra dovranno essere calcolate e sottoscritte da un progettista abilitato. La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dalla Direzione dei Lavori sottoscrivendo apposita relazione per il committente da tramettere in copia al Comune.
4. L'accertamento da parte del Comune della funzionalità degli interventi suddetti saranno effettuate come segue: il Comune procederà al controllo del progetto e delle certificazioni eventualmente necessarie precedentemente al rilascio del Permesso di Costruire, ove il Comune disponga il controllo delle realizzazioni di progetto e/o delle certificazioni eventualmente necessarie successivamente al pagamento degli oneri in misura ridotta, nel caso i parametri non siano verificati rispondere alle soglie di eleggibilità per la riduzione degli oneri si provvederà all'addebito del differenziale all'importo degli oneri calcolati in misura normale. Al fine di mantenere la agevolazione, è data facoltà al titolare di effettuare in termini concordati con il Comune le modifiche progettuali necessarie a riportare l'intervento entro i termini della presente disposizione.
5. Per gli interventi di edilizia residenziale, dotato di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sono ridotti del 20% secondo i seguenti criteri:
6. Rientrano nella definizione di interventi di edilizia residenziale, dotato di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico gli interventi sugli edifici che presentino almeno due delle seguenti fattispecie:
7. Coibentazione in edifici nuovi od esistenti che consenta un risparmio di energia non inferiore al 30% rispetto: a) al fabbisogno energetico per climatizzazione calcolato secondo la normativa regionale vigente per gli edifici nuovi; b) allo stato di fatto se già realizzato nel rispetto della L. 10/91, per gli edifici esistenti;
8. Installazione di generatori di calore a condensazione con un rendimento utile non inferiore ai limiti di cui all'Allegato 6 del D.P.R. 660/96;
9. Installazione di moduli solari termici in grado di coprire almeno il 30% del Fabbisogno Termico su base annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
10. Installazione di pompe di calore per riscaldamento ambienti ed acqua sanitaria (ove presente) o di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (definite come all'art.1 della L.10/91) che consentano la copertura di almeno il 30% del Fabbisogno Termico su base annuale dell'impianto;
11. Installazione, presso impianti di riscaldamento centralizzati, di apparecchiature di contabilizzazione individuale dell'energia termica fornita alle singole unità immobiliari;
12. Installazione di impianti di illuminazione che consentano di ridurre almeno del 50% il Fabbisogno energetico su base annuale dell'edificio.

13. Per le prestazioni impianti, progetti, dichiarazioni finali e sistema di controlli valgono le stesse modalità di cui al c. 4.

### **Capo 3 – Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio**

#### **Art. 4.3.1 – Competenze**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo comunale consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali nei casi previsti dal presente titolo.
2. Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
  - strumenti urbanistici generali e varianti;
  - piani urbanistici preventivi richiesti dagli strumenti urbanistici generali e loro varianti;
  - progetti unitari relativi ad interventi di recupero edilizio di immobili ricadenti negli insediamenti di interesse storico e loro varianti essenziali.
3. Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale; il parere della Commissione è richiesto in merito a:
  - interventi da realizzare sui beni soggetti a tutela ai sensi dell'art. 10 e 11 del D.lgs. n. 42/2004;
  - interventi da realizzare nelle zone di interesse paesaggistico di cui agli artt. 142 del D.lgs. n. 42/2004
  - interventi da realizzare su edifici sottoposti dagli strumenti urbanistici comunali al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico;
  - opere di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici precedentemente richiamati;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera h) della L.R. 31/2002 e s.m.i.;
  - interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) della L.R. 31/2002 e s.m.i. nel Centro Storico e nel Territorio Rurale che comportino modifiche sostanziali ai prospetti;
  - modifiche al Regolamento Edilizio.
4. Il Responsabile del Servizio, ad insindacabile giudizio, ha comunque facoltà di richiedere il parere della Commissione su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio non indicate in precedenza che interessano immobili di particolare pregio e/o rilevanza ambientale, storica, testimoniale, paesaggistica, territoriale.

#### **Art. 4.3.2 – Composizione e nomina della commissione**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è un organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano un'elevata competenza e specializzazione, è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
  - a) dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, per la particolare conoscenza del territorio comunale e delle problematiche che lo caratterizzano, ovvero da un suo delegato in qualità di Presidente, senza diritto di voto;
  - b) da n. 5 membri esperti (di cui uno indicato da Italia Nostra, quale associazione riconosciuta a livello nazionale avente come fine la tutela del patrimonio storico-architettonico) in urbanistica, arte, storia, pianificazione territoriale e in tutela dell'ambiente, da nominare tra:
    2. laureati in scienze geologiche o ambientali o agrarie o laureati in ingegneria per l'ambiente ed il territorio;
    3. laureati in architettura, ingegneria e geometri, con esperienza nel recupero del patrimonio edilizio esistente;
    4. diplomati in beni culturali o laureati in storia dell'arte o esperti di comprovata esperienza in materia di patrimonio artistico, architettonico e paesaggistico locale;
    5. laureati in architettura o ingegneria con particolare specializzazione nel campo dell'abbattimento delle barriere architettoniche;
2. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio rappresentanti di Organi o Istituzioni esterni al Comune ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
3. La Commissione resta in carica cinque anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta; i membri restano comunque in carica fino all'esecutività della delibera di Giunta Comunale di nomina dei nuovi commissari.
4. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente o cinque volte nell'arco dell'anno solare, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

9. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
10. Segretario della Commissione, è un membro indicato dalla Commissione; può presenziare ai lavori della Commissione il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

#### **Art. 4.3.3 – Funzionamento della commissione**

1. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale, di norma, una volta al mese e comunque ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente almeno cinque giorni prima della seduta; in casi di urgenza la convocazione, può essere comunicata a mezzo telegrafico, telefonico, via fax o e-mail e deve pervenire almeno un giorno prima della seduta, è inoltre possibile la convocazione della Commissione da parte del Presidente durante il corso della seduta precedente, a condizione che siano però presenti tutti i componenti e che tale convocazione venga iscritta a verbale; le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente e in seconda convocazione, che deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. Alle sedute della Commissione può partecipare, in qualità di uditore l'Assessore alla Pianificazione Territoriale e Ambiente.
3. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 giorni dal ricevimento degli atti nel caso di istanze di permesso di costruire o di istanze di provvedimento conclusivo del procedimento unico (D.P.R. 447/98 e s.m.i.) e 30 giorni dal deposito della DIA o dal ricevimento dell'ultima integrazione richiesta; decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge 241/90.
4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime i pareri (a) favorevole, (b) favorevole con eventuali prescrizioni, (c) contrario motivato; ha validità il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta ovvero, in caso di parità, il parere espresso con il voto del Presidente che esprime il proprio parere in deroga al disposto dell'art. 4.3.2 comma 1 lett. a).
5. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per la convocazione del progettista per chiari menti sulle scelte progettuali, o per la necessità di eseguire sopralluoghi; tali attività devono comunque avvenire nel rispetto del termine indicato al precedente comma 2.
6. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori, o comunque in qualsiasi modo prestazioni professionali o l'esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
7. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale, firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno; i pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.
8. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. n. 31/2002 e s.m.i..
9. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, o richiederne la consulenza scritta
10. Le sedute della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto dovrà essere espresso in forma segreta.

11. I processi verbali delle sedute possono essere rilasciati in copia, con le modalità fissate dal vigente Regolamento per l'accesso agli atti amministrativi, su richiesta dei soggetti legittimati a richiedere copia della pratica edilizia.
12. Ai componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è attribuito un gettone di presenza in misura pari al gettone di presenza dei Consiglieri comunali.

#### **Art. 4.3.4 – Contenuto dell'attività di valutazione della commissione per interventi in ambito soggetti vincolo paesistico**

1. Per quanto riguarda gli interventi in ambito soggetto a vincolo paesaggistico e pertanto sottoposti al procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. .... del D. Lgs. 42/2004, gli aspetti principali da considerare nella valutazione degli interventi di trasformazione proposti sono quelli definiti dall'art. 9 dell'Accordo Ministro - Regioni del 19.04.2001 oltre che dall'art. 3, comma 2, lett. B) della L.R. 31/02 e s.m.i., essi riguardano:
  - la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei piani;
  - la coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica;
  - la congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti del vincolo;
  - la correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
2. Analizzando nel merito le fasi sopra delineate, si rileva che, riguardo alla valutazione prevista al punto 1), la verifica di conformità deve essere condotta in riferimento alle disposizioni del PTCP e del PSC dove ne abbia attuato i contenuti e gli obiettivi ai sensi dell'art. 24 e 28 della L.R. 20/00 e s.m.i..
3. Per quanto riguarda l'attività di verifica di cui al precedente punto 2), elementi di riferimento ai fini della definizione degli "obiettivi di qualità paesistica" possono essere considerati gli obiettivi di tutela e di limitazione alle trasformazioni fissate dai piani e riconducibili alle diverse zonizzazioni effettuate dal PTCP ovvero dal PSC dove si è proceduto a tale individuazione. A tal proposito si evidenzia la circostanza che le zonizzazioni di tutela definite dal PTCP articolano in modo gerarchico le diverse parti del territorio regionale in funzione del livello di integrità, di identità e di rilevanza dei valori paesistici, assegnando a ciascuna delle zone individuate limitazioni alle trasformazioni possibili in relazione ai valori paesaggistico-ambientali riscontrati, con le seguenti finalità:
  - il mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
  - la previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
  - la riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati.
4. Le due attività fin qui descritte sono da eseguirsi a cura dello Sportello Unico dell'edilizia, trattandosi di attività che devono necessariamente relazionarsi con gli strumenti di pianificazione e gli obiettivi di qualità del territorio determinati dal Comune.
5. Le successive fasi di esame dei progetti di trasformazione, relative alla congruità con i valori riconosciuti del vincolo ed alla correttezza del loro corretto inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, competono invece alla Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio nell'esercizio di espressione del relativo parere di merito.
6. La verifica di congruità del progetto con i valori riconosciuti dal vincolo (punto 3), deve necessariamente rivolgere la propria attenzione alle caratteristiche ed agli effetti derivanti dall'intervento nel suo complesso, oltre che alle parti accessorie e di servizio.
7. Allo scopo di riconoscere i valori salvaguardati dal vincolo, una prima distinzione deve essere fatta sulla base delle tipologie di beni tutelati che rientrano nell'ambito di applicazione del procedimento di autorizzazione paesistica. Infatti, per beni individuati con provvedimenti specifici, sarà necessario fare riferimento alle motivazioni che hanno determinato l'apposizione del vincolo. Per quanto riguarda i beni assoggettati a tutela direttamente dalla legge, qualora il piano non definisca espressamente le caratteristiche e le modalità di intervento in tali ambiti, la valutazione può essere ricondotta a quegli elementi che, nel loro insieme, definiscono, per qualunque tipologia di bene, il suo carattere precipuo. Tali elementi, che possono essere considerati aspetti salienti attraverso i quali valutare gli effetti di trasformazioni, sono riconducibili alla forma

del bene in questione, alla funzione da questo espressa (ecologica, economica, testimoniale), al significato storico, culturale o naturale da esso rappresentato, e, infine, al valore intrinseco del bene ovvero al valore che esso assume a causa della relazione con altri oggetti dello stesso tipo o del contesto in cui esso si trova inserito.

8. Per quanto riguarda la valutazione delle cosiddette "opere incongrue" si può fare riferimento ai principi contenuti nell'art. 10 della LR. 16/02 "Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio": la norma infatti definisce tali "le costruzioni e gli esiti degli interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi".
9. Qualora l'intervento proposto presentasse elementi che potrebbero determinare nei confronti del valore riconosciuto, impatti di non rilevante importanza nell'economia del progetto, la sua congruità con i valori del luogo può essere ottenuta anche attraverso la previsione di specifiche azioni finalizzate alla mitigazione od alla compensazione dell'impatto dell'opera sul paesaggio, che in alcuni casi potrebbero configurarsi come attività di recupero e di riqualificazione, in particolare nei territori che abbiano subito processi di disgregazione dei caratteri morfologici, tipologici e funzionali, mediante la creazione di nuovi valori e nuove identità paesaggistiche, come sollecitato dalla Convenzione europea e dall'Accordo Ministro - Regioni del 19.04.2001.
10. In relazione alla verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento proposto di cui al precedente punto 4), esplicitamente richiesto dall'art. 3 della LR. 31/2002 e s.m.i. non sarà sufficiente, infatti, certificare i caratteri dell'opera proposta e la sua interferenza diretta od indiretta con i valori paesaggistici e ambientali riscontrabili nell'area o nelle sue immediate vicinanze, ma occorre verificare la coerenza del suo inserimento nel più ampio contesto paesaggistico di riferimento; confrontarlo, cioè, con il complesso dei caratteri, delle tipologie, dei valori, degli equilibri, delle invarianti strutturali, delle identità culturali, delle testimonianze e di ogni altro elemento connotante quello che si può definire come il "sistema locale di paesaggio".
11. L'esito della valutazione paesaggistica e ambientale dei progetti proposti, svolta in base alle fasi sopra descritte, può determinare tre possibili esiti:
  - il progetto viene valutato positivamente, con pieno riconoscimento della sua idoneità paesistica, in quanto riconosciuto compatibile con il contesto paesistico esistente;
  - il progetto presenta lacune in parti non essenziali sotto il profilo localizzativo, della soluzione progettuale adottata, degli interventi di integrazione o compensazione previsti. In tali casi la valutazione potrà avere esito positivo, pur inducendo l'amministrazione a dettare le prescrizioni necessarie a ricondurre il progetto proposto alla necessaria compatibilità paesaggistica, che potranno comprendere anche le eventuali modalità di inserimento paesaggistico al fine di minimizzare l'impatto ambientale;
  - il progetto incide in modo negativo direttamente sui caratteri, i valori e le invarianti che caratterizzano l'area di intervento od il contesto paesaggistico-ambientale. In questi casi il progetto dovrà essere rigettato, affinché venga riformulato sulla base delle osservazioni della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

#### **Art. 4.3.5 – Dichiarazione di indirizzi della commissione**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva può formulare, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:
  - a. criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 31;
  - b. criteri e modalità di valutazione per la formulazione della valutazione preventiva;
  - c. regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
  - d. possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
  - e. indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - f. chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - g. criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi;
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta comunale.

3. Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio che si susseguono di quinquennio in quinquennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

## TITOLO 5 – REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

### Capo 1 – Norme procedurali per il conseguimento degli atti edilizi

#### Art. 5.1.1 – Tipologia di titoli abilitativi

4. Le definizioni tecniche di cui al presente articolo sono elencate in conformità a quanto previsto dall'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sulle definizioni urbanistico edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" in attuazione dell'art. 16 c. 2, lett. c LR 20/2000 e art. 6, c. 4 e art. 23, c. 3 LR 31/20002;

#### Art. 5.1.2 – Documentazione necessaria per la Denuncia di Inizio Attività(DIA)

<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<b>Documentazione generale</b>	
1.1. Titolo ad intervenire <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi.
1.2. Documentazione catastale <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi.
1.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi.
1.4. Indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori	Per tutti gli interventi (art. 10, comma 3, LR 31/2002).
1.5. DURC (documento unico di regolarità contributiva) e dichiarazione di avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90, comma 9, lettere a-b, DLgs 81/2008	Per tutti gli interventi che prevedano l'esecuzione dei lavori da parte di impresa o lavoratore autonomo (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008).
1.6. Copia della notifica preliminare ad ASL ed a direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99, DLgs 81/2008 (relativa a coordinatori alla sicurezza ed imprese selezionate)	Per tutti gli interventi per i quali è prevista la presenza di più imprese esecutrici, o un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno (art. 90, comma 9, lettera c, e art. 99, DLgs 81/2008, mod. da DLgs 106/2009). La trasmissione di questa documentazione al Comune è necessaria prima dell'inizio dei lavori (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008). In mancanza di notifica, la SCIA è inefficace (art. 90, comma 10, DLgs 81/2008). Qualora la copia della notifica non sia presentata contestualmente alla SCIA, il titolare dichiara in essa di riservarsi la relativa presentazione prima della data di inizio dei lavori indicata nel titolo.
1.7. Elenco precedenti edilizi <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi su manufatto esistente.
1.8. Calcolo del contributo di costruzione <sup>(1)</sup> e ricevuta del versamento	Per tutti gli interventi non ricompresi nei casi di esonero elencati all'articolo 30, comma 1, della LR 31/2002 (art. 10, comma 2, e art. 27, LR 31/2002).
1.9. Modello Istat	Per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (secondo le istruzioni ISTAT, ai sensi dell'art. 7, DLgs 322/1989, e del DPR 14 luglio 2004).
1.10. Certificato di imprenditore agricolo	Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di

<sup>(1)</sup>: Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3.

professionale	costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, LR 31/2002) e nelle altre eventuali ipotesi contemplate dalla strumentazione comunale in ordine alla disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Capo A-IV della LR 20/2000).
<b>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</b>	
1.11. Documentazione fotografica dello stato di fatto <sup>(2)</sup>	Per tutti gli interventi.
1.12. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo) <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi.
1.13. Relazione tecnico descrittiva <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi.
1.14. Asseverazione di conformità <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi (art. 10, comma 1, LR 31/2002).
1.15. Elaborati grafici dello stato legittimo <sup>(1)</sup>	Quando la SCIA consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto).
1.16. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo <sup>(1)</sup>	
1.17. Elaborati grafici di progetto <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui la SCIA integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
1.18. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso) <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui la SCIA integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
<b>Altra documentazione tecnica</b>	
1.19. Elaborati grafici dimostrativi e relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L 13/1989) <u>o</u> dichiarazione asseverata di intervento non soggetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli elaborati grafici e la relazione di conformità occorrono nei casi di cui all'art. 1, DM 14/6/1989 n. 236, all'art. 24, L 104/1992, e di cui all'art. 77, DPR 380/2001;</li> <li>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.</li> </ul>
1.20. Progetto strutturale o relazione tecnica sulla riduzione del rischio sismico, con asseverazione ed elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie della struttura (art. 10, LR 19/2008) <u>o</u> asseverazione di intervento non soggetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La documentazione progettuale richiamata occorre nei casi di cui all'art. 9, LR 19/2008;</li> <li>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per la riduzione del rischio sismico.</li> </ul>
1.21. Relazione geotecnica e/o geologica (DM 11/3/1988 DM 14/1/2008, Capo 6)	Per gli interventi di cui al punto A.1 del DM 11/3/1988 [nuova costruzione (edifici, corpi accessori, piscine), ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, scavi e rinterrati, muri di sostegno, piscine, opere di consolidamento e sostegno terreni, etc.], con le semplificazioni previste per interventi di "modesto rilievo", e la possibilità di utilizzare la documentazione relativa a precedenti indagini.
1.22. Relazione sul rispetto dei requisiti cogenti	Di cui alla DGR 268/2000 e 21/2001 recepiti dal Comune.
1.23. Relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici	Per gli interventi di nuova costruzione e di "ristrutturazione totale" (circolare del Ministero

<sup>(2)</sup>: Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3.

(DPCM 5/12/1997)	dell'Ambiente 9/3/1999).
1.24. Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 - L 46/90)	Per gli interventi che contemplino installazione, trasformazione o ampliamento di impianti (art. 11, DM 22/1/2008, n. 37).
1.25. Progetto e relazione sul rispetto dei requisiti di risparmio energetico (DLgs 192/2005 - DLgs 311/2006 - DCR 156/2008 - DM 22/11/2008 n. 37)	Per gli interventi che contemplino nuovi impianti in edifici esistenti, o ristrutturazione di edifici ed impianti (con le modalità previste all'art. 3, commi 2 e 3, DLgs 192/2005), e per gli interventi indicati nell'art. 3 della direttiva approvata con DCR 156/2008.
1.26. Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 – DGR 2263/2005)	Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (con le deroghe previste all'art. 8 della direttiva approvata con DGR 29/12/2005 n. 2263 – vedi anche circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006)
1.27. Relazione asseverata terre e rocce da scavo	Per gli interventi che comportino la produzione di terre e rocce da scavo, esclusi quelli ove sia certo che il materiale è utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato (artt. 186 e 266, comma 7, DLgs 152/2006).
1.28. Documentazione di impatto acustico	Per interventi che riguardano attività produttive, sportive e ricreative, centri commerciali polifunzionali, grandi strutture di vendita (art. 10, comma 3, LR 15/2001).
1.29. Documentazione previsionale del clima acustico	Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e riposo, e nuovi insediamenti residenziali, nei pressi di opere per cui è richiesta la documentazione di impatto acustico (LR 15/2001 - DGR 673/2004).
1.30. Comunicazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti	Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (DPCM 8/7/2003 - DM 29/5/2008).
<b>Richieste di autorizzazioni da allegare alla SCIA</b>	
<i>Le occorrenti richieste di autorizzazioni/nulla-osta/valutazioni/pareri, comunque denominati, devono essere sempre presentate tramite lo sportello unico per l'edilizia (SUE), contestualmente alla SCIA. In tutti i casi è possibile presentare l'eventuale atto già rilasciato. Tutte le richieste devono essere accompagnate dalla prevista documentazione. L'inizio dei lavori è sempre subordinato al rilascio dell'atto (autorizzazione, nulla-osta, valutazione o parere favorevole).</i>	
<i>( atti di competenza del Comune )</i>	
1.31. Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004)	Per gli interventi su aree ed edifici (solo per quanto riguarda l'aspetto esteriore) tutelati dalla Parte III del DLgs 42/2004 (artt. 136, 142, 143 comma 1, lett. d, e art. 157). L'accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso (in luogo dell'autorizzazione paesaggistica) in alcuni casi di SCIA in sanatoria.
1.32. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza comunale	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strada di competenza comunale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).
1.35. Richiesta di autorizzazione sismica	L'autorizzazione occorre: - (in tutti i Comuni) per gli interventi di cui all'art. 11, comma 2, LR 19/2008 (art. 5, comma 1, LR 23/2009);  - (solo per i Comuni classificati a media o alta sismicità), dal 01.06.2010, per tutti i lavori di cui all'art. 9, comma

	1, LR 19/2008 (art. 11, comma 1, LR 19/2008; art. 5, comma 1, LR 23/2009).
<i>( atti di competenza di altre Amministrazioni )</i>	
1.36. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza provinciale o statale (ANAS)	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strade di competenza provinciale o statale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).
1.37. Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza comando provinciale vigili del fuoco) e dichiarazione di intervento non soggetto (DM 16/2/1982 e DPR 37/1998)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il parere è necessario in caso di costruzione o trasformazione di locali, attività, impianti inclusi nell'elenco dell'allegato A del DM 16/2/1982.</li> <li>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi.</li> </ul>
1.38. Richiesta di autorizzazione per interventi su beni culturali tutelati dalla Parte II del DLgs 42/2004	Per tutti gli interventi su immobili tutelati dagli articoli 10 e 11 DLgs 42/2004.
1.39 Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) o di screening (LR 9/1999)	Per gli interventi previsti dall'articolo 4 della LR 9/1999 (qualora il Comune non abbia previsto che l'esito favorevole della VIA abbia anche valore di titolo abilitativo).
1.40. Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA (LR 19/1982 e DGR 1446/2007)	Per gli interventi e le attività contemplati negli allegati della DGR 1446/2007.
1.42. Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (servizio tecnico di bacino) o del consorzio di bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)	Per gli interventi contemplati nel Testo Unico delle opere idrauliche approvato con RD 523/1904 (RD 368/1904, L 183/1989, DLgs 112/1998, LR 3/1999).
1.43. Richiesta di nulla-osta in deroga all'interno di fasce di rispetto di competenza di Ferrovie, ANAS, autorità militari o aeroportuali	Per gli interventi che interessano aree comprese nelle fasce di rispetto di infrastrutture o zone militari.

### Art. 5.1.3 – Documentazione necessaria per il Permesso di Costruire (PC)

<b>Sezione 2. Documentazione necessaria per la richiesta di permesso di costruire</b>	
<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<b>Documentazione generale</b>	
2.1. Titolo ad intervenire <sup>(3)</sup>	Per tutti gli interventi (art. 13, comma 1, LR 31/ 2002).
2.2. Documentazione catastale <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi.
2.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi.
2.4. Elenco precedenti edilizi <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi su manufatto esistente.
2.5. Calcolo del contributo di costruzione <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi non ricompresi nei casi di esonero elencati all'articolo 30, comma 1, della LR 31/2002 (at. 27, LR 31/2002).
2.6. Modello Istat	Per tutti gli interventi di nuova costruzione e di

<sup>(3)</sup>: Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3.

	ampliamento (secondo le istruzioni ISTAT, ai sensi dell'art. 7, DLgs 322/1989, e del DPR 14 luglio 2004).
2.7. Certificato di imprenditore agricolo professionale	Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, della LR 31/2002), e nelle altre eventuali ipotesi contemplate dalla strumentazione comunale in ordine alla disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Capo A-IV della LR 20/2000).
<b>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</b>	
2.8. Documentazione fotografica dello stato di fatto <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi.
2.9. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo) <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi.
2.10. Relazione tecnico descrittiva <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi.
2.11. Asseverazione di conformità <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi (art. 13, comma 2, LR 31/2002).
2.12. Elaborati grafici dello stato legittimo <sup>(1)</sup>	Quando il permesso di costruire consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto)
2.13. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo <sup>(1)</sup>	
2.14. Elaborati grafici di progetto <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui il permesso di costruire integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
2.15. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso) <sup>(1)</sup>	Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui il permesso di costruire integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
<b>Altra documentazione tecnica</b>	
2.16. Elaborati grafici dimostrativi e relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L 13/1989) <u>g</u> dichiarazione asseverata di intervento non soggetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli elaborati grafici e la relazione di conformità occorrono nei casi di cui all'art. 1, DM 14/6/1989 n. 236, all'art. 24, L 104/1992, e di cui all'art. 77, DPR 380/2001;</li> <li>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.</li> </ul>
2.17. Progetto strutturale o relazione tecnica sulla riduzione del rischio sismico, con asseverazione ed elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie della struttura (art. 10 LR 19/2008) <u>g</u> asseverazione di intervento non soggetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La documentazione progettuale richiamata occorre nei casi di cui all'art. 9, LR 19/2008;</li> <li>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per la riduzione del rischio sismico.</li> </ul>
2.18. Relazione geotecnica e/o geologica (DM 11/3/1988; DM 14/1/2008, Capo 6)	Per gli interventi di cui al punto A.1 del DM 11/3/1988 [nuova costruzione (edifici, corpi accessori, piscine), ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, scavi e rinterrati, muri di sostegno, piscine, opere di consolidamento e sostegno terreni, etc.], con le semplificazioni previste per interventi di "modesto rilievo", e la possibilità di utilizzare la documentazione relativa a precedenti indagini.
2.19. Relazione sul rispetto dei requisiti cogenti	Di cui alla DGR 268/2000 e 21/2002 recepiti dal Comune.
2.20. Relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/1997)	Per gli interventi di nuova costruzione e di "ristrutturazione totale" (circolare del Ministero dell'Ambiente 9/3/1999).

2.21. Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 - L 46/90)	Per gli interventi che contemplino installazione, trasformazione o ampliamento di impianti (art. 11, DM 22/1/2008, n. 37).
2.22. Progetto e relazione sul rispetto dei requisiti di risparmio energetico (DLgs 192/2005 - DLgs 311/2006 - DCR 156/2008 - DM 22/11/2008 n. 37)	Per gli interventi che contemplino nuovi impianti in edifici esistenti, o ristrutturazione di edifici ed impianti (con le modalità previste all'art. 3, commi 2 e 3, DLgs 192/2005), e per gli interventi indicati nell'art. 3 della direttiva approvata con DCR 156/2008.
2.23. Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 – DGR 2263/2005)	Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (con le deroghe previste all'art. 8 della direttiva approvata con DGR 29/12/2005 n. 2263 – vedi anche circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006).
2.24. Relazione asseverata terre e rocce da scavo	Per gli interventi che comportino la produzione di terre e rocce da scavo, esclusi quelli ove sia certo che il materiale è utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato (artt. 186 e 266, comma 7, DLgs 152/2006).
2.25. Documentazione di impatto acustico	Per interventi che riguardano attività produttive, sportive e ricreative, centri commerciali polifunzionali, grandi strutture di vendita (art. 10, comma 3, LR 15/2001).
2.26. Documentazione previsionale del clima acustico	Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e riposo, e nuovi insediamenti residenziali, nei pressi di opere per cui è richiesta la documentazione di impatto acustico (LR 15/2001 - DGR 673/2004).
2.27. Comunicazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti	Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (DPCM 8/7/2003 - DM 29/5/2008).
<b>Richieste di autorizzazioni da allegare alla richiesta di permesso di costruire</b>	
<i>Le occorrenti richieste di autorizzazioni/nulla-osta/valutazioni/pareri, comunque denominati, devono essere sempre presentate tramite lo sportello unico per l'edilizia (SUE), contestualmente alla richiesta di permesso di costruire. In tutti i casi è possibile presentare l'eventuale atto già rilasciato. Tutte le richieste devono essere accompagnate dalla prevista documentazione. Per ogni atto si specifica se esso costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire, oppure condizione per l'inizio dei lavori.</i>	
<i>( atti di competenza del Comune )</i>	
2.28. Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004)	Per gli interventi su aree ed edifici (solo per quanto riguarda l'aspetto esteriore) tutelati dalla Parte III del DLgs 42/2004 (artt. 136, 142, 143 comma 1 lett. d, e art. 157). L'accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso (in luogo dell'autorizzazione paesaggistica) in alcuni casi di permesso in sanatoria. Il rilascio dell'autorizzazione (o il positivo accertamento di compatibilità) è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire
2.29. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza comunale	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strada di competenza comunale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.

2.32. Richiesta di autorizzazione sismica	L'autorizzazione per gli interventi di cui all'art. 11, comma 2, LR 19/2008 (art. 5, comma 1, LR 23/2009); per tutti i lavori di cui all'art. 9, comma 1, LR 19/2008 (art. 11, comma 1, LR 19/2008; art. 5, comma 1, LR 23/2009). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.
<i>( atti di competenza di altre Amministrazioni )</i>	
2.33. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza provinciale o statale (ANAS)	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strade di competenza provinciale o statale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.
2.34. Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza comando provinciale vigili del fuoco) e dichiarazione di intervento non soggetto (DM 16/2/1982 e DPR 37/1998)	- Il parere è necessario in caso di costruzione o trasformazione di locali, attività, impianti inclusi nell'elenco dell'allegato A del DM 16/2/1982. - In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi. Il rilascio del parere di conformità è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.35. Richiesta di autorizzazione per interventi su beni culturali tutelati dalla Parte II del DLgs 42/2004	Per tutti gli interventi su immobili tutelati dagli articoli 10 e 11 del DLgs 42/2004. Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.
2.36. Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) o di screening (LR 9/1999)	Per gli interventi previsti dall'articolo 4 della LR 9/1999 (qualora il Comune non abbia previsto che l'esito favorevole della VIA abbia anche valore di titolo abilitativo). L'esito favorevole della VIA è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.37. Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA (LR 19/1982 e DGR 1446/2007)	Per gli interventi e le attività contemplati negli allegati della DGR 1446/2007. Il rilascio del parere favorevole è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.39. Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (servizio tecnico di bacino) o del consorzio di bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)	Per gli interventi contemplati nel Testo Unico delle opere idrauliche approvato con RD 523/1904 (RD 368/1904, L 183/1989, DLgs 112/1998, LR 3/1999). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.
2.40. Richiesta di nulla-osta in deroga all'interno di fasce di rispetto di competenza di Ferrovie, ANAS, autorità militari o aeroportuali	Per gli interventi che interessano aree comprese nelle fasce di rispetto di infrastrutture o zone militari. Il rilascio del nulla-osta è necessario ai fini dell'inizio lavori.

#### Art. 5.1.4 – Definizione dei contenuti di alcuni elaborati

<i>numeraz. elaborati</i>	<i>Elaborato</i>	<i>Contenuti</i>
---------------------------	------------------	------------------

1.1. 2.1.	<b>Titolo ad intervenire</b>	<p>Concerne la legittimazione dell'intestatario del titolo abilitativo edilizio, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento.</p> <p>La documentazione consiste in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- copia dell'atto di proprietà oppure dichiarazione sostitutiva di certificazione (art. 46, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile;</li> </ul> <p>copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico).</p>
1.2. 2.2.	<b>Documentazione catastale</b>	Estratto di mappa e certificato catastale validati dal tecnico progettista (la planimetria catastale, se esistente, verrà presentata qualora possa chiarire aspetti relativi alle fasi costruttive del manufatto).
1.7. 2.4.	<b>Elenco precedenti edilizi</b>	<p>Elenco degli estremi dei precedenti titoli abilitativi edilizi, rilasciati dal Comune, riferiti all'immobile oggetto di intervento.</p> <p>In assenza di tali atti potrà essere presentata documentazione catastale di impianto (1939) o altri documenti probatori.</p> <p>E' necessario elencare anche eventuali valutazioni preventive già rilasciate, piani attuativi connessi con l'intervento, titolo abilitativo per opere di urbanizzazioni connesse con l'intervento o precedenti progetti presentati sullo stesso lotto e non realizzati.</p>
1.8. 2.5.	<b>Calcolo del contributo di costruzione</b>	<p>Escludendo i casi di esonero di cui all'art. 30, LR 31/2002, determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e compilazione del modello di calcolo per la determinazione del costo di costruzione (Allegati B, C, D, alla DCR 1108/1999): Allegato A2</p> <p>Calcolo per la monetizzazione degli standard prevista all'art. .... del presente RUE: Allegato A2.</p>
1.11. 2.8.	<b>Documentazione fotografica dello stato di fatto</b>	<p>Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali.</p> <p>Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.</p>
1.12. 2.9.	<b>Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)</b>	<p><b>Per interventi di nuova costruzione</b> : planimetria generale dello stato dei luoghi e delle aree attigue (di norma in scala 1/500) che riporti la toponomastica, i profili altimetrici del terreno, le distanze dai confini di proprietà, da strade, percorsi, edifici limitrofi, con indicazione delle specie arboree, di tutte le reti tecnologiche esistenti (relativamente all'area di intervento) e di ogni elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto, compresa la segnalazione di eventuali vincoli di rispetto e di eventuali servitù di uso pubblico (devono essere riportate le servitù di uso pubblico rilevabili dagli strumenti urbanistici, o dagli inventari del patrimonio comunale o dagli elenchi comunali delle strade vicinali, nonché, in ogni caso, le servitù costituite su passaggi di accesso a beni demaniali).</p> <p><b>Per interventi su edifici esistenti</b> : planimetria generale (di norma in scala 1/1000 o 1/500) che consenta l'individuazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con indicazione della toponomastica, delle distanze dai confini e di eventuali specie arboree; rilievo quotato in scala adeguata (di norma 1/100) delle parti di immobile oggetto di intervento (piante, prospetti e sezioni necessarie a descrivere adeguatamente il manufatto) con indicazioni</p>

		della destinazione d'uso dei locali, dei rapporti illuminato-ventilanti, delle altezze interne dei locali e di tutte le informazioni utili a comprendere la consistenza dell'immobile su cui si interviene.
1.13. 2.10.	<b>Relazione tecnico descrittiva</b>	<p>Deve contenere le seguenti informazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia di intervento (N.C., demolizione, ristrutturazione etc.);</li> <li>- tipologia del manufatto;</li> <li>- ubicazione dell'intervento;</li> <li>- classificazione urbanistica;</li> <li>- vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di rispetto, servitù di uso pubblico);</li> <li>- (<i>nel caso si realizzi o si intervenga su un edificio</i>) verifica del rispetto dei valori massimi di edificazione; conteggi superfici utili, accessorie, superfici permeabili; verifica standard e parcheggi pertinenziali ed eventuali monetizzazioni degli standard; destinazioni d'uso; situazione rispetto allo scarico dei reflui;</li> <li>- descrizione e motivazione delle scelte progettuali (es. per un edificio: struttura, tamponature, infissi esterni, caratteristiche dimensionali (metriche e volumetriche) e prestazionali, scelta dei materiali di finitura e colori e relazione con il contesto).</li> </ul> <p>La relazione può inoltre contenere (qualora non siano distinti in altri elaborati):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- asseverazione di conformità, ai sensi dell'art. 13, comma 2, LR 31/2002 (vedi punto successivo);</li> <li>- dichiarazione di intervento soggetto (o meno) alle normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la prevenzione incendi, per la vulnerabilità sismica, etc.;</li> </ul>
1.14. 2.11.	<b>Asseverazione di conformità</b>	<p>Dichiarazione del progettista abilitato che assevera, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati ed al RUE, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita (articolo 13, comma 2, LR 31/2002).</p> <p>Nel caso in cui il titolo abilitativo riguardi un <b>accertamento di conformità</b>, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (anche nel caso dei cd. "titoli misti", di "parziale sanatoria" e di autorizzazione di nuovi interventi), i contenuti dell'asseverazione relativi alla <b>normativa tecnica per l'edilizia</b> (sicurezza sismica, contenimento consumi energetici, eliminazione barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, cemento armato e strutture metalliche) attestano la <u>conformità delle opere da sanare in riferimento alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere stesse</u>;</p> <p>In particolare, per la <b>normativa sulla sicurezza sismica</b>, l'asseverazione contiene, ai sensi della LR 19/2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• o la dichiarazione che i lavori realizzati non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse,</li> <li>• o che i lavori rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione,</li> <li>• o che sono stati realizzati ulteriori lavori (per i quali sarà presentata istanza di autorizzazione o depositato il progetto ai sensi della LR 19/2008) per adeguare l'opera alla normativa tecnica vigente al momento della richiesta di sanatoria.</li> </ul>

1.15. 2.12.	<b>Elaborati grafici dello stato legittimo</b>	Copia dell'ultimo progetto presentato per l'immobile per il quale sia stato rilasciato un titolo abilitativo (o presentata una DIA eseguibile). Per i fabbricati costruiti fuori dai centri abitati prima del 01.09.1967 in assenza di strumenti urbanistici (entrata in vigore della L. 765/1967), tale documentazione può essere sostituita da copia della planimetria catastale d'impianto.
1.16. 2.13.	<b>Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo</b>	Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma in scala 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra l'ultimo stato legittimato (o, nei casi previsti, la planimetria catastale d'impianto) e il rilievo del manufatto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi rilevati che nello stato legittimo o non erano presenti, o sono stati tamponati, o si trovano in posizione diversa da quanto indicato; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi presenti nello stato legittimo che, viceversa, si rileva che siano assenti o demoliti o spostati.
1.17. 2.14.	<b>Elaborati grafici di progetto</b>	<p>Gli elaborati devono ricomprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Planimetria generale di progetto</b>, di norma in scala 1/500 o 1/200, con indicazione quotata delle distanze dai confini e quote planimetriche e altimetriche riferite a strade e percorsi limitrofi; indicazione dei manufatti in progetto e di quelli attigui, di parcheggi, accessi e recinzioni; indicazione di eventuali corsi d'acqua, fasce di rispetto e altri vincoli; indicazione dell'arredo urbano, delle pavimentazioni e dell'organizzazione delle aree verdi con le essenze arboree e arbustive nel loro sviluppo definitivo, nonché di ogni altro elemento utile per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;</li> <li>- <b>Planimetria</b> in scala adeguata ( di norma 1/200 o 1/100) che rappresenti gli schemi di progetto delle <b>reti tecnologiche</b> all'esterno dell'edificio e l'eventuale posizione di macchinari e apparecchiature, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;</li> <li>- <b>Piante di progetto</b>, di norma in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione della destinazione dei singoli locali e della relativa superficie utile e accessoria e del rapporto aero-illuminante; pianta della copertura con indicazione delle falde e delle pendenze, volumi tecnici e lucernai;</li> <li>- <b>Sezioni di progetto</b>, di norma in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotate, in numero tale da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due;</li> <li>- <b>Prospetti di progetto</b>, di norma in scala 1/100 o 1/50, di tutti i fronti del manufatto, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche parte degli edifici contermini;</li> <li>- Eventuali <b>particolari architettonici</b> in scala adeguata se utili per una più completa e accurata descrizione dell'opera progettata.</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli ampliamenti e altre opere sull'esistente, gli elaborati di progetto sopra descritti potranno essere limitati alla parte che viene modificata, senza tralasciare eventuali effetti sulla sagoma e sui prospetti, distanze dai confini etc.</p>
1.18. 2.15.	<b>Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso)</b>	Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra lo stato di fatto (rilievo) e il progetto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi che

		<p>nel progetto sono di nuova realizzazione o vengono tamponati; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi esistenti che vengono demoliti comprese le nuove aperture di porte e finestre. Eventuali elementi sostituiti (demoliti e ricostruiti nella stessa posizione) sono evidenziati con un tratteggio giallo e rosso.</p>
--	--	--

## Capo 2 – Conclusione delle opere – verifica di Conformità edilizia ed agibilità

### Art. 5.2.1 – Comunicazione di fine lavori

1. Il Titolare del Permesso di Costruire e della DIA deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di fine dei lavori, entro 15 giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.
2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza.
3. Deve essere presentata entro 15 gg. dalla comunicazione di fine lavori anche la Scheda Tecnica Descrittiva oppure la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità quando dovuta ai sensi del successivo art. 5.2.2.
4. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione.

### Art. 5.2.2 - Scheda tecnica descrittiva

1. Ogni edificio oggetto di intervento edilizio è dotato di una Scheda Tecnica Descrittiva (STD) generale dell'edificio comprendente al suo interno i dati relativi alle singole unità immobiliari. Nella suddetta scheda sono riportati:
  - a. i dati catastali e urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b. i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c. asseverazione relative ai livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata in ordine ai requisiti cogenti, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - d. gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relative allo stesso immobile;
  - e. le dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità.
2. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.
3. La STD contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali, e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla STD sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalla legge, e in particolare:
  - a. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del Testo unico dell'Edilizia (DPR 6.6.2001 n.380), quando richiesto;
  - b. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dalla legislazione vigente sul contenimento dei consumi energetici e la certificazione energetica.
  - c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del Testo Unico, nonché all'articolo 82 dello stesso.
  - d. Certificato di prevenzione incendi (in assenza di certificato, copia della richiesta di certificato presentata ai VV.FF., corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, sottoscritta dal titolare del permesso di costruire e dalla DL, ai sensi del DPR

- n.37/1998), o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- e. dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati nell'immobile, ai sensi dell'art.9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice deve certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
  - f. autocertificazione attestante l'ottenimento della autorizzazione all'emissione in atmosfera ai sensi del DPR 203/88 ve necessaria;
  - g. dichiarazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione allo scarico degli scarichi provenienti al fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/2006;
  - h. autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore, ove presente.
4. La STD è necessaria per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art.481 del Codice penale, da un professionista abilitato.
  5. Gli interventi come non soggetti all'ottenimento del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità sono soggetti alla predisposizione della STD semplificata.

### **Art. 5.2.3 - Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Sono soggetti al certificato:
  - a. gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento
  - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia
  - c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del Permesso di Costruire o della DIA, ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella STD di cui al precedente art. 5.2.2 tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della STD è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di Certificato di Conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al comune di copia della STD, secondo quanto previsto ai commi precedenti, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

### **Art. 5.2.4 – Procedura di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Nessuna costruzione (nuova o ristrutturata) può essere occupata parzialmente o totalmente senza la preventiva acquisizione del Certificato di conformità edilizia ed agibilità (CCEA) ai sensi della normativa vigente. Per altri interventi la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato, contenuta nella STD tiene luogo del CCEA.
2. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo SUE la domanda di rilascio del CCEA, su apposito modulo corredata dalla seguente documentazione, in assenza della quale la domanda è irricevibile:
  - a. richiesta al catasto di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, ovvero copia dell'avvenuto accatastamento;
  - b. STD con i relativi allegati;
  - c. collaudo e conformità delle opere strutturali.
3. Lo SUE comunica al richiedente il nome del responsabile del procedimento, il quale entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, può richiedere documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, che ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

4. Il CCEA è rilasciato entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta.
5. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo SUE entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
6. I controlli sono effettuati dallo SUE, mediante proprio atto, selezionando le pratiche secondo l'ordine di presentazione delle domande e per tipologia di pratica. La selezione sarà effettuata mediante utilizzo del generatore di numeri casuale a disposizione sul sito della Regione Emilia Romagna ([http://www.regione.emilia-romagna.it/sin\\_info/generatore/](http://www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore/)). Il SUE effettua controlli oltre il campione selezionato, anche in rapporto alla complessità degli interventi effettuati o a seguito di specifiche segnalazioni.
7. Trascorso inutilmente il termine di cui al commi 3 e 4, l'agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella STD. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
8. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n.1265, o per motivi strutturali.
9. Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, è possibile, per il soggetto interessato, ottenere un CCEA provvisorio con la seguente procedura:
  - a. depositata la domanda di cui al comma 2, in attesa dell'evasione della stessa da parte del Comune, può presentare allo SUE una dichiarazione redatta da professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che in quell'intervento sono state rispettate tutte le norme vigenti in materia edilizia. Lo SUE rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia ed agibilità, fatto salvo quanto dovesse emergere da eventuali controlli di cui ai c. 5 e 6.

#### **Art. 5.2.5 - Certificato di conformità edilizia per immobili assoggettati a sanatoria**

1. Per gli edifici e le loro parti che abbiano conseguito il titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e seguenti, è possibile richiedere il Certificato di conformità edilizia. In questi casi il tecnico che compila la scheda tecnica descrittiva, nel dichiarare i livelli di prestazione dell'opera realizzata in ordine ai requisiti cogenti e volontari, esplicherà quei requisiti cogenti per i quali i livelli richiesti non sono rispettati, dichiarando per ciascuno il livello di prestazione raggiunto e la non conformità.
2. A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria il certificato di agibilità viene rilasciato anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.
3. Il SUE procederà alla verifica di conformità ovvero al rilascio del certificato mediante convalida della dichiarazione resa dal tecnico che ha sottoscritto la scheda tecnico-descrittiva.
4. Per gli edifici, o le parti di edifici, per i quali sia stato rilasciato un certificato di conformità contenente l'indicazione di parziali difformità da requisiti cogenti, potranno essere in seguito rilasciati/presentati ulteriori titoli abilitativi solamente se prevedono la piena regolarizzazione dell'immobile rispetto a tutti i requisiti cogenti di cui all'Allegato A.4 a).

#### **Art. 5.2.6 - Tolleranze costruttive**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:
  - a. 1% per le misure lineari > m.l 20 (con uno scostamento massimo di ml. 0,5)
  - b. 2% per le misure lineari fra ml. 2 e ml. 20;
  - c. 4% per le misure lineari < a ml. 2.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.

#### **Art. 5.2.7 - Verifica degli interventi edilizi eseguiti con DIA, PC e PCC**

1. Al sensi degli artt. 11 e 17 della LR 31/2002, il SUE periodicamente, mediante proprio atto, seleziona il 30% degli interventi edilizi realizzati con DIA ed il 10% degli interventi realizzati con Permesso di Costruire utilizzando il generatore di numeri casuali regionale ([http://www.regione.emilia-romagna.it/sin\\_info/generatore/](http://www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore/)), da sottoporre a verifica analitica. Il SUE effettua controlli oltre il campione selezionato, anche in rapporto alla complessità degli interventi effettuati o a seguito di specifiche segnalazioni.
2. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
3. Qualora i risultati delle verifiche evidenziano differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il SUE comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra azione conseguente ai sensi di legge. In tale caso il termine per il rilascio del CCEA, se previsto, rimane sospeso.
4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

#### **Art. 5.2.8 - Dichiarazione di inagibilità o antigienicità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il SUE (di concerto con l'AUSL) può dichiarare inagibile o antigienico e quindi non utilizzabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. L'alloggio è da ritenersi antigienico quando presenta uno o più dei seguenti requisiti:
  - a. privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio;
  - b. tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione;
  - c. inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
3. L'alloggio è da ritenersi inagibile quando presenta uno o più dei seguenti requisiti:
  - a. condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b. alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);
  - c. mancanza di un sistema di riscaldamento;
  - d. mancanza di disponibilità di acqua potabile, servizi igienici o servizio cucina;
  - e. mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
  - f. insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione
4. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

### **Capo 3 – Vigilanza e sanzioni**

#### **Art. 5.3.1 – Sanzioni**

1. Alle violazioni delle norme del RUE, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L.689/81 (come integrata e modificata dalla L.507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/00 ART.7 bis integrato dalla legge n.3/2003 ART.16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

---

## ALLEGATI

**A.1 –Requisiti igienico-sanitari**

**A.2 –Requisiti tecnici delle opere edilizie**

a – Requisiti cogenti

b – Requisiti volontari

**A.3 – Procedura approvazione PUA e Schema di Convenzione**

**A.4 – Criteri di calcolo del contributo di costruzione**

a – Oneri di urbanizzazione

b – Costo di costruzione

**A.5 –Criteri per collocazione dehors e arredi urbani**

## REGOLAMENTI COMUNALI richiamati:

**1 –Regolamento pubblici esercizi**

## CARTOGRAFIA

### Legenda

#### Tavole A: Scala 1:2000

01 – Pagana Fornace

02 - Centro Storico-Velodromo

03 – Città di Dodi

04 – Cappuccini Roda

05 – Molinetto – Modeo Sud

06 – Vezzara – Madonna Cinque Vie

07 – San Bernardino – Porta Parma

#### Tavole B: Scala 1:5000

01 – Paullo

02 - Felina

03 – Olza

04 – Basilica Duce

05 – San Protaso

06 – Capoluogo

07 – Bagnolo

08 – Crecca

09 – Vignola

10 - Moronasco

#### Tavole C: Scala 1:1000

01 - Centro Storico

02 - Insediamenti storici in ambito consolidato

03 – Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante I

04 – Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante II

05 - Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante III

06 - Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante IV